

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/20	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

24 / de maig / 2024

Durada:

Des de les 9:17 fins a les 9:53

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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

A) PART RESOLUTIVA

Ajuntament d' Andratx

Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Expedient 4257/2024. Inventari . Baixa de bens informàtics	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

1.Donar de baixa de l'inventari el següent material informàtic:

DISPOSITIU	MARCA	MODEL	NUMERO SÈRIE
ESCANER	HP	N6350	CN25ACE01Y
ESCANER/ TRANSPAR	EPSON	G650A	AJS0007319
PLOTTER	HP	DESIGNJET 1055CM	SG9C623128
SERVIDOR	IBM	xSERIES 345 - 8670-M1X	KDTBL6N
CABINA	IBM	39R6545	G32895B
CABINA	IBM	39R6545	G32895B
SERVIDOR	IBM	SYSTEM x3550 M4	7914E3G - KD5R17W
SERVIDOR	IBM	SYSTEM x3550 M4	7914E3G - KD5R09R
SWITCH FIBRA	IBM	249824E	10308NV
SWITCH FIBRA	IBM	249824E	109111E
FIREWALL	FORTIGATE	FG-100D	FG100D3G12810258
FIREWALL	FORTIGATE	FG-100D	FG100D3G12810049

2.-Comunicar a l'àrea d'Informàtica la baixa del inventari del referit material, per a que tracti el material relacionat, un cop aprovada la seva baixa de l'inventari municipal, d'acord al previst al RD.110/2015, de 20 de febrer, sobre residus d'aparells electrònics, i que en el moment del seu tractament, dins els equips tractats



Ajuntament d' Andratx

no existeixi cap dada personal ni municipal.

3.Comunicar al Departament de Patrimoni per donar de baixa el material relacionat de l'inventari de béns municipals.

Expedient 2955/2018. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **2955/2018**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE ARREGLO DE TEJAS**, situada en **CARRER PUIG DE S'ESPART, 23 Es: E PI: 10 Pt: 37 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6276015DD4767N0054QB, solicitado por el Sr. **MICHAEL BARSCH**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 20 de junio de 2018, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2018-E-RC-7809), siendo completado en fecha 10 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5901).

2º.- En fecha 9 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable, concluyendo lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada, es detecten les deficiències següents:

1. Vista la documentació al meu abast, facilitada per l'Arxiu municipal, es comprova que consta la llicència LO-167/1973 per la «Construcció de 36 bungalows (solars 10-11)», llicència atorgada per Comissió Municipal Permanent en sessió celebrada en



Ajuntament d' Andratx

data de 23/05/1973 i la llicència LO-059/1976 per la «Construcció de la darrera fase del conjunt d'apartaments anomenats «Las cascadas»», llicència atorgada per Comissió Municipal Permanent en sessió celebrada en data de 17/02/1976 (en el qual no consta projecte).

En aquests únicament figuraven 36 apartaments. No obstant això, en l'actualitat consta de més de 36 apartaments.

Vist l'edifici existent, aquest no concorda ni en forma ni situació amb el que figura grafiat als plànols adjunts a la llicència i, aparentment, ni en superfície ni volum.

Per tot això, sembla que aquesta edificació es trobaria en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'article 129.2 de la LUIB.

En aquest tipus de construcció no es pot realitzar cap tipus d'obra.

Actualment, amb la normativa d'aplicació, aquesta edificació no es podria legalitzar atès que el solar disposa d'una qualificació urbanística d'Unifamiliar i segons la superfície del solar que disposa segons les dades del cadastre, només es podrien situar dos habitatges (Índex d'intensitat d'ús: 1/1000 m2).

Conclusió

Per tot això, s'informa DESFAVORABLEMENT en relació a la llicència de legalització sol·licitada atès que el conjunt es troba en situació de fora d'ordenació d'acord amb tot l'exposat.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de un arreglo de tejas ejecutada sin el correspondiente título habilitante, en la vivienda situada en el carrer Puig de s'Espart n.º 23 Es:E Pl:10 Pt:37 del Puerto de Andratx.

Esta legalización se solicita como consecuencia de un informe de inspección de la Celadora municipal de fecha 5 de mayo de 2017, que motivó la apertura del correspondiente expediente de infracción urbanística n.º 5780/2022 (IU 99/2017).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca



Ajuntament d' Andratx

(en adelante, LOUS), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a la que se refiere el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se deberá aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la correcta definición del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que sean objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deban demoler, en su caso, y deberá incorporarse el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legalice. Asimismo, las solicitudes deberán incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad y de higiene exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se tenga que legalizar.

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LOUS y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizarán mediante la licencia regulada en este artículo.

En estos casos, la solicitud de licencia se acompañará con la documentación que se exija para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como



Ajuntament d' Andratx

con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legalice.”

CUARTO.- Del informe técnico cabe destacar lo siguiente:

«Vista la documentació al meu abast, facilitada per l'Arxiu municipal, es comprova que consta la llicència LO-167/1973 per la «Construcció de 36 bungalows (solars 10-11)», llicència atorgada per Comissió Municipal Permanent en sessió celebrada en data de 23/05/1973 i la llicència LO-059/1976 per la «Construcció de la darrera fase del conjunt d'apartaments anomenats «Las cascadas», llicència atorgada per Comissió Municipal Permanent en sessió celebrada en data de 17/02/1976 (en el qual no consta projecte).

En aquests únicament figuraven 36 apartaments. No obstant això, en l'actualitat consta de més de 36 apartaments.

Vist l'edifici existent, aquest no concorda ni en forma ni situació amb el que figura grafiat als plànols adjunts a la llicència i, aparentment, ni en superfície ni volum.»

Por tanto, de conformidad con lo anteriormente mencionada, el artículo 129.2.b) de la LUIB establece que se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes:

«b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque ya no corresponda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no se podrá hacer ningún tipo de obra. Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar. Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.»

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento general de la LOUS, en fecha 9 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia de legalización de un arreglo de tejas sobre cubierta ejecutada sin el correspondiente título habilitante, en la vivienda situada en el carrer



Ajuntament d' Andratx

Puig de s'Espart n.º 23 Es:E Pl:10 Pt:37 del Puerto de Andratx, puesto que el conjunto de la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación contemplada en el artículo 129.2.b) de la LUIB.

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

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de un arreglo de tejas sobre cubierta ejecutada sin el correspondiente título habilitante, en la vivienda situada en el carrer Puig de s'Espart n.º 23 Es:E Pl:10 Pt:37 del Puerto de Andratx, puesto que el conjunto de la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación contemplada en el artículo 129.2.b) de la LUIB.

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

PRIMERO.- Denegar **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE ARREGLO DE TEJAS**, situada en **CARRER PUIG DE S'ESPART, 23 Es: E Pl: 10 Pt: 37 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6276015DD4767N0054QB, solicitado por el Sr. **MICHAEL BARSCH**, puesto que el conjunto de la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación contemplada en el artículo 129.2.b) de la LUIB.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (UA/12PA)**.
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U)**.

2º.- Presupuesto:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas



Ajuntament d' Andratx

definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

La Arquitecta municipal concluye su informe señalando que:

«Actualment, amb la normativa d'aplicació, aquesta edificació no es podria legalitzar atès que el solar disposa d'una qualificació urbanística d'Unifamiliar i segons la superfície del solar que disposa segons les dades del cadastre, només es podrien situar dos habitatges (Índex d'intensitat d'ús: 1/1000 m2).»

Expedient 1291/2021. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 1291/2021**, relativo a la solicitud de licencia urbanística **DE FORMARCION DE TERRAZA Y MODIFICACION DE FACHADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCION)**, situada en **CARRER GLADIOL, 3 – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, con referencia catastral 9273027DD4797S0001XW, solicitado por el Sr. **STEWART JACK JONES**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 1 de febrero de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico+Ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-664), siendo completado en fecha 22 de abril de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2991), en fecha 20 de agosto de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6695) y en fecha 19 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6231).

2º.- En fecha 8 de noviembre de 2022, tuvo entrada en este Ayuntamiento autorización emitida por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), condicionada a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7432):



Ajuntament d' Andratx

«- No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda tras la modificación de su fachada, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre la misma, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la ejecución de la actuación

proyectada.

- Si es necesaria la utilización de medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.»

3º.- En fecha 21 de mayo de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«*Consideracions tècniques*

Vista la documentació presentada en data 01/02/2021 amb E-RE-664, es presenta projecte per a la formació de terrassa en un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina existent i modificació de façana, en el solar del carrer Gladiol, 3.

La terrassa proposta no supera el 1,5 m respecte del terreny natural i per tant no computa en edificabilitat, ocupació i volum de l'edificació existent implantada legalment. L'actuació en la façana compleix amb la normativa d'aplicació.

Amb les dades que tenc a la meva disposició, no consten expedients d'infracció urbanística i per tant l'edificació no es troba en situació de fora d'ordenació, situació que, en aquell cas, condicionaria les obres a realitzar.

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT, el projecte presentat en data 01.02.2021 amb E-RE-664, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de formación de terraza y modificación de fachada en vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Anselm López Bezunartea,



Ajuntament d' Andratx

sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-664).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA): consta autorización de fecha 8 de noviembre de 2022, condicionada a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7432):

«- No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda tras la modificación de su fachada, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre la misma, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la ejecución de la actuación

proyectada.

- Si es necesaria la utilización de medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.»

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento General de la LOUS, en



Ajuntament d' Andratx

fecha 21 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de formación de terraza y modificación de fachada en vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Anselm López Bezunartea, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-664), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, 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 el proyecto básico y de ejecución de formación de terraza y modificación de fachada en vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Anselm López Bezunartea, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-664), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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 FORMACIÓN DE TERRAZA Y MODIFICACIÓN DE FACHADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN)**, situada en **CARRER GLADIOL, 3 – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, con referencia catastral 9273027DD4797S0001XW, proyecto redactado por el arquitecto Anselm López Bezunartea, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-664), a favor del Sr. **STEWART JACK JONES**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P1/CM)*.**



Ajuntament d' Andratx

- Zonificación: **UNIFAMILIAR - U.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (45.618,56.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

Plazo para la finalización de las obras: **24 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).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar a la persona interesada 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



Ajuntament d' Andratx

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 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 372.6 del Reglamento General de la LOUS la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad



Ajuntament d' Andratx

interesada con indicación de los recursos que procedan:

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

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CUARENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (45.618,56.-€).**

Expedient 3723/2021. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **3723/2021**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CAMBIO DE CUBIERTA DE ALMACÉN, CONSTRUCCIÓN DE PÉRGOLA, DEMOLICIÓN DE TECHO DE ALJIBE EXISTENTE Y REPARACIÓN, DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO EXTERIOR Y SUSTITUCIÓN POR PAVIMENTO DE MARÉS** , situada en **POLÍGONO 7, PARCELA 131 – CAS VIDALS (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007001310000RI, solicitado por la Sra. **FRANCISCA BARCELÓ AMENGUAL**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE**



Ajuntament d' Andratx

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 5 de abril de 2021, el Sr. Bernat-Pere Nadal Martí, en representación de la interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico y ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2292), siendo completado en fecha 30 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8850) .

2º.- En fecha 26 de octubre de 2022, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 17 de octubre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9303).

3º.- En fecha 19 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4583).

4º.- En fecha 24 de julio de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 6 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-7622).

5º.- En fecha 18 de agosto de 2023, la parte interesada solicitó una ampliación del plazo otorgado para subsanar las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7688), siendo reiterado en fecha 11 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8724).

6º.- En virtud de Decreto n.º 2023/2414 se concedió una ampliación del plazo para la subsanación de las deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal, siendo notificado a la parte interesada en fecha 22 de septiembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-10067).

7º.- En fecha 5 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9705 y 2023-E-RE-9829).

8º.- En fecha 30 de noviembre de 2023, se notificó a la parte interesada un tercer



Ajuntament d' Andratx

requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 28 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13404).

9º.- En fecha 18 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-682).

10º.- En fecha 15 de febrero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

1. Es tracta de un projecte d'intervenció sobre un edifici existent en sòl rústic. L'objecte de les actuacions sol·licitades es:

- Edificació principal (habitatge)

- reparació de coberta de l'habitatge, amb substitució de les peces malmeses i fixació de les filades perimetrals (66,85m2)*

- Exterior

- execució d'una pèrgola tipus parral a la façana frontal de l'habitatge (30,65m2) sobre pilars existents.*

- demolició del sostre de l'aljub i reparació del mateix (14,55m2)*

- demolició del paviment de la carrera i de la terrassa ampliada (87,06m2) i substitució per paviment de mares a la àrea de la carrera original (38,46m2)*

- Edificació secundària (magatzem agrícola)

- canvi de coberta de un magatzem agrícola existent (132,80m2), amb retirada de bigues, entrebigat i acabat.*

- sanejament de murs, revestiment interior i exterior amb morter de ciment i acabat pintat*

- modificació de buits de façana*

- col·locació de persianes de fusta sense instal·lació de fusteries*

Es tracta d'una intervenció que no té caràcter de reforma integral.

2. Consta Certificat d'antiguitat, emes per l'Ajuntament (expedient CANT 4/2017) i posteriorment consta un Certificat de situació Urbanística (expedient CSU



Ajuntament d' Andratx

1797/2019) que conclou: «Las obras correspondientes a la edificación existente del volumen principal, carrera, aljibe y el volumen de construcciones agrícolas junto a la medianera norte están finalizadas con anterioridad a 1956 (según aparece en imágenes del IDEIB) por tanto son inadecuadas y en aplicación del art. 129 de la LUIB, en su apartado 1a.»

3. L'edificació principal, segons es determina al certificat d'antiguitat es anterior a 1956 per tant es tractaria d'una edificació legalment implantada. Al certificat d'antiguitat es fa referencia a que el seu interior es troba modificat tant distribució com usos interiors.

Aquestes obres ja foren detectades i descrites a l'expedient SO56-2001 però la posterior legalització LG 30/2002 només va tenir per objecte legalitzar les modificacions en façana, ja que dins la tramitació del expedient SO56-2001 consta informe que diu «el objeto de la suspensión solo podía afectar al forro de fachada en piedra, puesto que las demas actuaciones que se suspenden no son obligatoriamente objeto de licencia urbanística, puesto que no figuran en enumeración de actos sujetos a la misma que establece el Artículo 2 de la ley de Disciplina Urbanística».

Al tractar-se d'una edificació inadequada en virtud de l'article 129.1 de la LUIB es poden autoritzar les obres de reparació de coberta sol·licitades.

4. Pel que fa a les intervencions a l'exterior:

- Segons el certificat d'antiguitat «la carrera es troba enrajolada i ampliada en forma de terrat. Modificació sense documentar la seva llicència corresponent».

El projecte preveu la demolició del paviment de la carrera situada davant l'habitatge i de les ampliacions executades sense llicència, amb la substitució per paviment de mares en una superfície de 38,46m2 que es corresponen amb la superfície sota el parral coincident amb la carrera original. La restant superfície es restitueix al seu estat natural.

- Es pot autoritzar la recuperació del parral original, ja que segons descriu el certificat d'antiguitat els pilars de mares son antics i «pareixen sustentar les restes d'un antic parral». A més, la solució de la construcció de una pèrgola, amb emparat vegetal sobre una estructura tipus cablejat no suposaria en cap cas una actuació d'ampliació de l'ocupació ja que es situa sobre la franja de carrera original (ja



Ajuntament d' Andratx

computable a efectes d'ocupació).

- Ates que segons determina el certificat d'antiguitat l'aljub es anterior a 1956, es tracta d'una edificació inadequada i en virtut de l'article 129.1 de la LUIB es poden autoritzar les obres de reparació sol·licitades. Es deixa constància que amb la reparació l'aljub quedarà descobert però en cap cas la seva autorització suposar la seva transformació en piscina, havent de quedar per el mateix ús per el que es va construir.

5. L'edificació secundària, segons determina el certificat del CSU 1797/2019 és anterior a 1956 i per tant es tracta d'una edificació inadequada i en virtut de l'article 129.1 de la LUIB en tot cas es poden autoritzar obres de reforma, consolidació, millora de les condicions de funcionalitat i en general les obres per garantir-ne les condicions de seguretat.

6. Segons es descriu al Certificat d'antiguitat i al Certificat de situació Urbanística existeix un cos adossat a l'edificació principal de uns 12m2, amb un de diposit que es troba en situació de fora d'ordenació. Aquest volum queda fora de l'àmbit del present projecte.

7. El projecte presentat no suposa modificació dels paràmetres urbanístics, excepte la reducció del paràmetre d'ocupació al enderrocar-se el paviment exterior davant l'habitatge que es trobava en situació de fora d'ordenació (es deixa només la part de paviment corresponent a la carrera descrita al Certificat d'antiguitat).

8. Vista la documentació presentada amb número de registre 2024-E-RE-682, Projecte bàsic i d'execució de canvi de coberta de magatzem agrícola, construcció de pèrgola, reforma d'aljub i demolició de paviment exterior, redactat per l'arquitecte Bernat P. Nadal Martí, amb visat COAIB número 11/00582/24 de data 18.01.2024, s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

9. Amb el projecte es presenta la següent documentació (2021-E-RE-2292):

- Assumeix de director facultativa
- Estudi bàsic de seguretat i salut
- Contracte i fiança amb MAC Insular

Conclusió:



Ajuntament d' Andratx

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el Projecte bàsic i d'execució de canvi de coberta de magatzem agrícola, construcció de pèrgola, reforma d'aljub i demolició de paviment exterior, redactat per l'arquitecte Bernat P. Nadal Martí, amb visat COAIB número 11/00582/24 de data 18.01.2024, presentat amb numero de registre 2024-E-RE-682, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència."

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 cambio de cubierta de almacén, construcción de pérgola, demolición de techa de aljibe existente y reparación, demolición de pavimento exterior y sustitución por pavimento de marés, proyecto redactado por el arquitecto Bernat Pere Nadal Martí, con visado COIB n.º 11/00582/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-682).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- **Vulnerabilidad de acuíferos:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, los usos situados en APR de vulnerabilidad de acuíferos no precisarán autorización por parte de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, condicionado al cumplimiento de una serie de prescripciones (R.G.E. n.º 750 de fecha 26 de enero de 2016):

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

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



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 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.

(...)

f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.”

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento general de la LOUS, en fecha 8 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de cambio de cubierta de almacén, construcción de pérgola, demolición de techa de aljibe existente y reparación, demolición de pavimento exterior y sustitución por pavimento de marés, proyecto redactado por el arquitecto Bernat Pere Nadal Martí, con visado COIB n.º 11/00582/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-682), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, 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 cambio de cubierta de almacén, construcción de pérgola, demolición de techa de aljibe existente y reparación, demolición de pavimento exterior y sustitución por pavimento de marés, proyecto redactado por el arquitecto Bernat Pere Nadal Martí, con visado COIB n.º 11/00582/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-682), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas



Ajuntament d' Andratx

de la licencia.

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 CAMBIO DE CUBIERTA DE ALMACÉN, CONSTRUCCIÓN DE PÉRGOLA, DEMOLICIÓN DE TECHO DE ALJIBE EXISTENTE Y REPARACIÓN, DEMOLICIÓN DE PAVIMENTO EXTERIOR Y SUSTITUCIÓN POR PAVIMENTO DE MARÉS** , situada en **POLÍGONO 7, PARCELA 131 – CAS VIDALS (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007001310000RI, proyecto redactado por el arquitecto Bernat Pere Nadal Martí, con visado COIB n.º 11/00582/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-682), solicitada por la Sra. **FRANCISCA BARCELÓ AMENGUAL**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTIDOS MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (22.117,29.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras**: 6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **24 meses.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).

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

SEGUNDO.- Comunicar 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.



Ajuntament d' Andratx

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 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 372.6 del Reglamento general de la LOUS, 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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTIDOS MIL CIENTO DIECISIETE EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (22.117,29.-€).**

Expedient 6888/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 6888/2021, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil W2 LIVING MALLORCA S.L., correspondiente al Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en carrer Gardenia, 18 – Biniorella (SOLAR B DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN N.º 7583/2021) (Andratx), proyecto redactado por los arquitectos Alberto y Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12547)

Visto que, en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de mayo de 2024 se otorgó licencia urbanística al proyecto referenciado.

Visto que, se cometió un error material en el informe jurídico emitido en fecha 29 de abril de 2024, en cuanto al presupuesto de ejecución material de las obras, y por consiguiente, en el mencionado Acuerdo.

De conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en cuanto a la rectificación de errores dispone:

“2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.”

Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Govern 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 Govern Local.

En vista de todo lo expuesto, la técnica que suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de mayo de 2024, en el siguiente sentido:



Ajuntament d' Andratx

Donde dice: “Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS (1.482.348,00.-€).”.

Debe decir: “Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (1.482.368,00.-€).”.

SEGUNDO.- Que se notifique al interesado.

TERCERO.- Que se de traslado de la Resolución a la Unidad de Gestión Tributaria.

Expedient 6764/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6764/2022, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA + LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA (MD de 3320/2019)**, situada en **CARRER MATEU PUJOL, 3 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 7811422DD4871S0001ZS, solicitado por el Sr. **ALBERTSEN STIG SKOV**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 28 de junio de 2022, MP6 Arquitectura S.L.P., en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de un proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, y legalización de obras ejecutadas sin



Ajuntament d' Andratx

licencia urbanística (MD de 3320/2019) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5540), siendo completada en fecha 13 de enero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-391) y en fecha 21 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1709).

2º.- En fecha 12 de abril de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«La edificación objeto de reforma, fue construida con anterioridad al año 1956. Figura en el Catálogo municipal según ficha AC406, denominando la edificación como “ Ca s’Algeriana” que data de 1930; con grado de protección parcial. No parece que las modificaciones durante el transcurso de las obras afecte a la protección parcial de la edificación y por ello, no resulta necesario nuevo informe del técnico de patrimonio, debiendo respetar las condiciones que interpuso en la licencia objeto del expediente 3320/2019.

Examinada la documentación aportada como modificaciones durante el transcurso de las obras del proyecto básico y ejecución objeto de reforma de edificación existente y piscina, junto con la legalizaciones de las unidades ya ejecutadas sin licencia, de RGE: 2022-E-RE-5540 de fecha 28.06.2022, aportando proyecto Básico y Ejecución de MTO, visado núm. 11/06254/22 de fecha 22.06.2022, la técnica que suscribe, informa:

1. En la memoria del proyecto objeto de MTO, no se detallan las obras objeto de las modificaciones durante el transcurso de las obras con respecto al proyecto Básico y Ejecución que obtuvo licencia, habiendo únicamente modificado alguna de las fechas que figuraban en el proyecto que obtuvo licencia, (de mayo de 2021 a junio de 2022) y en algunos apartados del proyecto, ni siquiera se ha actualizado la fecha. Sin embargo, con el mismo visado, se adjunta una carta explicativa, en la cual se indica que las modificaciones durante el transcurso de las obras consisten en leves cambios en la distribución interior de la planta baja así como la ubicación de la piscina la cual se reduce ligeramente su superficie.

Se comprueba que así se corresponde con los planos del proyecto de MTO.

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, en base a la documentación aportada como modificaciones durante el transcurso de las obras del proyecto básico y ejecución objeto de reforma de edificación existente y piscina, junto con la legalizaciones de las unidades ya



Ajuntament d' Andratx

ejecutadas sin licencia, de RGE: 2022-E-RE-5540 de fecha 28.06.2022, aportando proyecto Básico y Ejecución de MTO, visado núm. 11/06254/22 de fecha 22.06.2022, la técnica que subscribe emite el presente informe Favorable a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas, haciendo hincapié en que se deberán cumplir con las condiciones impuestas por el técnico de Patrimonio y que figuran en la licencia objeto del expediente 3320/2019.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras del proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, y legalización de obras ejecutadas sin licencia urbanística (MD de 3320/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/06254/22 de fecha 22 de junio de 2022, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5540).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS) y en el Reglamento General de la LOUS, habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- **Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:** según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa necesidad de informe por parte de la «Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics», con el cumplimiento de una serie condicionantes (escrito de la «Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics» de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016). Los condicionantes son:

- El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

- **Zona de Policía Ley de Aguas:** la parcela donde se ubican las obras solicitadas



Ajuntament d' Andratx

se encuentran incluidas en el ámbito de policía de torrentes.

La vivienda objeto de reforma se encuentra en dicho ámbito, sin embargo, las obras objeto de solicitud no implican aumento de volumen existente, y por tanto, no sería necesaria Autorización por parte de la «Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics», según escrito emitido en fecha 23 de julio de 2018 de fecha 23/07/2018, así como la circular del Departamento de Urbanismo de fecha 19 de mayo de 2016, por parte del Coordinador Técnico Municipal y la Jefa del Área de Urbanismo y Actividades, respecto a la interpretación del artículo 78 del Reglamento de Dominio Hidráulico, donde se entiende dentro del concepto de construcción, las obras que generen un nuevo volumen y/o reestructuren de una manera global, las construcciones existentes.

Se trataría de actuaciones de conservación y rehabilitación de una edificación existente y cualquier afección en la zona de torrentes ya se habría generado anteriormente.

La piscina del proyecto que obtuvo licencia se modifica de ubicación, pero igualmente la que es objeto de modificaciones durante el transcurso de las obras se encuentra fuera del ámbito de policía de torrentes.

- Informe del Área de Patrimonio: no parece que las modificaciones propuestas afecten a la protección parcial de la edificación y por ello, no resulta necesario nuevo informe del técnico de patrimonio, debiendo respetar las condiciones que interpuso en la licencia objeto del expediente 3320/2019. Estas condiciones son las siguientes:

- *«Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament abans del inici de les obres i una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *No queda establerta dins la documentació la reubicació del portal modernista interior que actualment es troba dins la planta baixa que comunica el saló amb la cuina. Aquest element de la composició original interior s'haurà de reubicar dins la composició interior de l'habitatge.*
- *Es facilitarà una mostra del material de rajoles hidràuliques que s'eliminaran d'aquesta edificació per a conservar a l'Ajuntament com a registre arquitectònic dels edificis protegits.*
- *Per a la composició de la resta de façanes que es modifiquen dins aquest*



Ajuntament d' Andratx

projecte s'haurà d'harmonitzar amb la composició principal conservada a la façana principal. Per tant, el cromatisme haurà de ser igual o similar, prioritzant l'harmonització de tot el conjunt.

- Dins la composició d'aquestes façanes serà preceptiu tot l'establert a la norma 35 de les NS'07. Incloent que «L'Ajuntament denegarà la llicència a projectes d'edificacions que, per a la seva composició, colors o formes estridents, estiguessin, al seu judici, notòriament mancants d'harmonia amb l'ambient que es pretengui situar.»*
- Per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o certificat de final d'obra s'haurà de presentar una memòria gràfica i documental de totes les modificacions realitzades dins l'habitatge protegit amb especial puntualització dels elements decoratius i compositius interiors com són les rajoles, escala, alicatats, portals, etc...*
- No es podrà realitzar cap modificació de la composició interior i de la preservació dels elements arquitectònics interiors i exteriors protegits aprovat amb aquesta llicència sense el vist i plau d'aquesta àrea abans de la seva execució.»*

TERCERO.- Las modificaciones ocurridas durante la ejecución de una obra no significan, de entrada, la petición de una nueva licencia urbanística, sino un procedimiento específico con relación a la licencia originaria que puede acarrear la paralización o no de las obras en función de la entidad de las mismas.

En consecuencia, en función de la entidad de la modificación y, salvo regulación diferente

que se establezca en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas de edificación, entenderemos que únicamente cuando nos encontremos ante una nueva licencia urbanística operará un nuevo plazo de caducidad, por lo tanto, entenderemos vigente el plazo ya transcurrido.

En este caso, según el informe técnico municipal, las obras que se pretenden modificar no suponen una variación de los parámetros urbanísticos, ya que consisten en: «(...) *leves cambios en la distribución interior de la planta baja así como la ubicación de la piscina la cual se reduce ligeramente su superficie.*»

En referencia a lo anterior, el artículo 156 de la LUIB establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:



Ajuntament d' Andratx

“1. Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime ejecución de obras, se quiera modificar en su transcurso, estas deben ser oportunamente paralizadas cuando tengan por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones es la vigente en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o de realización de la modificación de la comunicación previa.

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto objeto del presente informe, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo

156.2 de la LUIB, por lo que no implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, que fue en fecha 15 de octubre de 2021.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento de la LOUS, en fecha 12 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras del proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, y legalización de obras ejecutadas sin licencia urbanística (MD de 3320/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/06254/22 de fecha 22 de junio de 2022, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5540), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas, y



Ajuntament d' Andratx

CONDICIONADA al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio en el expediente n.º 3320/2019.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras del proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, y legalización de obras ejecutadas sin licencia urbanística (MD de 3320/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/06254/22 de fecha 22 de junio de 2022, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5540), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio en el expediente n.º 3320/2019, y que se señalan a continuación:

- *«Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament abans del inici de les obres i una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *No queda establert dins la documentació la reubicació del portal modernista interior que actualment es troba dins la planta baixa que comunica el saló amb la cuina. Aquest element de la composició original interior s'haurà de reubicar dins la composició interior de l'habitatge.*
- *Es facilitarà una mostra del material de rajoles hidràuliques que s'eliminaran d'aquesta edificació per a conservar a l'Ajuntament com a registre arquitectònic dels edificis protegits.*
- *Per a la composició de la resta de façanes que es modifiquen dins aquest projecte s'haurà d'harmonitzar amb la composició principal conservada a la façana principal. Per tant, el cromatisme haurà de ser igual o similar, prioritzant l'harmonització de tot el conjunt.*
- *Dins la composició d'aquestes façanes serà preceptiu tot l'establert a la norma 35 de les NS'07. Incloent que «L'Ajuntament denegarà la llicència a*



Ajuntament d' Andratx

projectes d'edificacions que, per a la seva composició, colors o formes estridents, estiguessin, al seu judici, notòriament mancants d'harmonia amb l'ambient que es pretengui situar.»

- *Per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o certificat de final d'obra s'haurà de presentar una memòria gràfica i documental de totes les modificacions realitzades dins l'habitatge protegit amb especial puntualització dels elements decoratius i compositius interiors com són les rajoles, escala, alicatats, portals, etc...*
- *No es podrà realitzar cap modificació de la composició interior i de la preservació dels elements arquitectònics interiors i exteriors protegits aprovat amb aquesta llicència sense el vist i plau d'aquesta àrea abans de la seva execució.»*

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 a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA + LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA (MD de 3320/2019)**, situada en **CARRER MATEU PUJOL, 3 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 7811422DD4871S0001ZS, proyecto con visado COAIB n.º 11/06254/22 de fecha 22 de junio de 2022, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5540), solicitado por el Sr. **ALBERTSEN STIG SKOV**, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las condiciones impuestas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio en el expediente n.º 3320/2019, y que se señalan a continuación:

- *«Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament abans del inici de les obres i una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *No queda establerta dins la documentació la reubicació del portal modernista*



Ajuntament d' Andratx

interior que actualment es troba dins la planta baixa que comunica el saló amb la cuina. Aquest element de la composició original interior s'haurà de reubicar dins la composició interior de l'habitatge.

- *Es facilitarà una mostra del material de rajoles hidràuliques que s'eliminaran d'aquesta edificació per a conservar a l'Ajuntament com a registre arquitectònic dels edificis protegits.*
- *Per a la composició de la resta de façanes que es modifiquen dins aquest projecte s'haurà d'harmonitzar amb la composició principal conservada a la façana principal. Per tant, el cromatisme haurà de ser igual o similar, prioritzant l'harmonització de tot el conjunt.*
- *Dins la composició d'aquestes façanes serà preceptiu tot l'establert a la norma 35 de les NS'07. Incloent que «L'Ajuntament denegarà la llicència a projectes d'edificacions que, per a la seva composició, colors o formes estridents, estiguessin, al seu judici, notòriament mancants d'harmonia amb l'ambient que es pretengui situar.»*
- *Per a l'atorgament de la llicència de primera ocupació o certificat de final d'obra s'haurà de presentar una memòria gràfica i documental de totes les modificacions realitzades dins l'habitatge protegit amb especial puntualització dels elements decoratius i compositius interiors com són les rajoles, escala, alicatats, portals, etc...*
- *No es podrà realitzar cap modificació de la composició interior i de la preservació dels elements arquitectònics interiors i exteriors protegits aprovat amb aquesta llicència sense el vist i plau d'aquesta àrea abans de la seva execució.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
- Zonificación: **U.R.I – VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras legalizar asciende a la cantidad de: **DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (12.652,67.-€).**
- Presupuesto (PEM) del resto de la obra a ejecutar asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS DOS EUROS CON SETENTA Y**



Ajuntament d' Andratx

CINCO CÉNTIMOS (212.502,75.-€).

- Presupuesto (PEM) total de la obra asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (225.155,42.-€).**

3.- Plazos:

No varían con respecto a los iniciales.

- Plazo de inicio de las obras: 6 meses.
- Plazo de finalización de las obras: 24 meses.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras legalizar asciende a la cantidad de: **DOCE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (12.652,67.-€).**
- Presupuesto (PEM) del resto de la obra a ejecutar asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS DOCE MIL QUINIENTOS DOS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (212.502,75.-€).**
- Presupuesto (PEM) total de la obra asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL CIENTO CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (225.155,42.-€).**
-

Expedient 4948/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4948/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DERRIBO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE**, situada en **CARRER MIRÓ, 9 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6790804DD4769S0001GQ, solicitado por **MACOM ALEGRIA S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento general de la LUIB, 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



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 14 de marzo de 2023, el Sr. Marc Christian Gehlhaar, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2414), siendo completada en fecha 16 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2516), en fecha 22 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5747) y en fecha 11 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-5935).

2º.- En fecha 30 de noviembre de 2023, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable condicionado, concluyendo lo siguiente:

«1. Es tracta d'un projecte d'enderroc de l'habitatge unifamiliar aïllat, situat a carrer Miró, 9, del T.M. d'Andratx, que està compost de planta baixa i planta pis, conservant la terrassa i piscina situats a nivell de la planta baixa. Les superfícies objecte d'enderroc són:

- Planta baixa 84,00 m²

- Planta Pis 118,00 m²

- Porxos 24,44 m²

2. Posteriorment es preveu la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb llicència atorgada 7513/2018.

3. Vista la documentació presentada amb numero de registre 2023-E-RE-2414, visat COAIB número 11/02221/23 de data 07/03/2023, s'informa que el projecte presentat compleix, essencialment, amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

4. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra*
- Estudi bàsic de seguretat i salut*
- Contracte i fiança amb MAC Insular*

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència d'enderroc sol·licitada, el projecte d'enderroc presentat amb



Ajuntament d' Andratx

número de registre d'entrada 2023-E-RE-2414, visat COAIB número 11/02221/23 de data 07/03/2023, signat per l'arquitecte MARC GEHLHAAR, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència.

La llicència es CONDICIONA a la caducitat de l'expedient 7511/2018, les obres del qual són objecte de la present llicència.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística del proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/02221/23 de fecha 7 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2414).

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 misma, no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

Posteriormente, se prevé la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con licencia (Proyecto básico) otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de marzo de 2023 (expediente n.º 7513/2018) y proyecto de ejecución presentado en fecha 3 de octubre de 2023 (expediente n.º 8950/2023 en tramitación).

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:

«f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del Reglamento de la LUIB, en fecha 30 de noviembre de 2023, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística presentada con el proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/02221/23 de fecha 7 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2414), siempre y cuando se cumpla con las



Ajuntament d' Andratx

condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a la caducidad del expediente n.º 7511/2018.

Visto que, en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 10 de mayo de 2024 se declaró la caducidad de la licencia urbanística n.º 7511/2018 (expediente n.º 9897/2023).

SEXTO. Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Govern 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 Govern 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 demolición de vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/02221/23 de fecha 7 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2414), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a la caducidad del expediente n.º 7511/2018.

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 DERRIBO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE**, situada en **CARRER MIRÓ, 9 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6790804DD4769S0001GQ, proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/02221/23 de fecha 7 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2414), solicitado por la entidad mercantil **MACOM ALEGRÍA S.L.**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a la caducidad del expediente n.º 7511/2018.

Visto que, en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 10 de mayo de 2024 se declaró la caducidad de la licencia urbanística n.º 7511/2018 (expediente n.º 9897/2023).



Ajuntament d' Andratx

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DIEZ MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (10.978,33.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

Plazo para la finalización de las obras: **36 meses.**

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

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

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

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

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

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de



Ajuntament d' Andratx

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 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 General de la LUIB la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.



Ajuntament d' Andratx

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 de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **DIEZ MIL NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (10.978,33.-€).**

Expedient 2727/2024. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **2727/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **SOTUP INVERSIONES S.L.U.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 8863/2019)**, para las obras situadas en **CARRER GARDENIA, 37 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9370516DD4797S0001HW, 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



Ajuntament d' Andratx

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 18 de marzo de 2022 se otorgó licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 27 de abril de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-3367). Expediente n.º 8863/2019.

- Plazo inicio de las obras: 6 meses.
- Plazo finalización de las obras: 24 meses.

2º.- En fecha 13 de septiembre de 2022, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7575), siendo completado en fecha 15 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7641). Consta informe técnico favorable emitido por el Arquitecto municipal de fecha 26 de enero de 2023. Expediente n.º 8848/2022.

3º.- En fecha 21 de marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 8863/2019 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3405), siendo completada en fecha 9 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4128) y en fecha 15 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4453).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 8863/2019, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 9 de abril de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, el Sr. Joan Miquel Seguí Colomar, en virtud del cual se ha ejecutado un 0,82% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4128).

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 8863/2019, es decir, el Reglamento general



Ajuntament d' Andratx

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 Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

«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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 15 de septiembre de 2024, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 21 de marzo de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

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 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 8863/2019, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en la carrer n.º Gardenia, 37 (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 **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 8863/2019)**, para las obras situadas en **CARRER GARDENIA, 37 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9370516DD4797S0001HW, solicitada por la entidad mercantil **SOTUP INVERSIONES S.L.U.**

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 12 meses.

TERCERO.- Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del Reglamento



Ajuntament d' Andratx

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.»

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 notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo



Ajuntament d' Andratx

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.

Expedient 9921/2023. Certificat final d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9921/2023**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Final de Obra, incoado en este Ayuntamiento por la Sra. **SIBILLE GABRIELLE MARIE D'ANDIGNE**, cuyo objeto era la **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA (CFO de 817/2019)**, situada en el **CARRER CUBA, 26 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9810016DD4891S0001XB, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 8 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10967), siendo completado en fecha 11 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12060), en fecha 1 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1112) y en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3531).

2º.- En fecha 23 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, haciendo constar lo siguiente:

«**INFORME TÈCNIC:**

En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Asensio Jose Peña Velazquez en representació de MP6 ARQUITECTURA SLP, amb RGE núm. 2023-E-RE-10967, dia 8 de novembre de 2023, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de la reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar entre



Ajuntament d' Andratx

mitgeres i piscina, expedient número 817/2019, atorgada per JGL en sessió celebrada dia 26/08/2022, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

- Consta certificat final d'obra, visat pel COAAT Mallorca amb número 2022/07265 en data de 08/03/2024.*
- Consta certificat del cost real on figura un import total de 268.453,25 €, signada pel promotor, l'arquitecte, aparellador i constructor, d'octubre de 2023.*
- Consta certificat d'eficiència energètica.*
- Conjuntament amb la sol·licitud de primera ocupació s'adjunta documentació que reflecteix petites modificacions que s'han executat en el transcurs de l'obra pel que fa a la distribució interior.*

Les modificacions consisteixen en:

- Modificació del bany de planta baixa i planta primera.*

D'acord amb el que disposa la «Instrucció de l'àrea d'urbanisme pel que es refereix al requeriment de documentació per a la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització» de data 7 de gener de 2016, es va determinar la possibilitat de tramitar modificacions no substancials (documentació actualitzada o «as built») amb la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal, per tant, les modificacions presentades al present expedient poden tramitar-se juntament amb la sol·licitud de la llicència d'ocupació, sense necessitat de paralització de les obres ni tramitació prèvia.

Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu dia 04 de març de 2024, es comprova que les obres s'ajusten essencialment a la llicència atorgada de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i piscina (exp. 817/2019) i als plànols «as built» aportats amb visat COAIB núm. 11/02706/24 en data de 19/03/2024.

S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB.

PEM = Σ (Superfície en m² x Q x M x Coeficient C) x Mòdul del mes (€/m²)

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:



Ajuntament d' Andratx

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció.

C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.

PEM= Pressupost d'Execució Material (a data de sol·licitud de presentació del modificat)

	Sup (m²)		Q	M	C	PEM	
Reforma habitatge	144,52	0,7	1	1	2,20	535,79	119.245,85
Ampliació	12,63	1	1	1	2,20	535,79	14.887,46
Piscinca	34,44	1	1,2	1	1,4	535,79	31.000,38
PEM Total							165.133,69

El pressupost de les obres ascendeix a **165.133,69 €**

Per tant, s'accepta el cost presentat que ascendeix a **268.453,25 €**.

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor. actualitzades
817/2019	Projecte bàsic i d'execució de reforma i ampliació d'habitatge entre mitgeres i piscina (atorgada per JGL en sessió celebrada dia 26/08/2022).	130.759,84 €	268.453,25 €
CFO 9921/2023	Llicència d'ocupació o de primera utilització(en tramitació)	268.453,25 €	268.453,25 €

Conclusió

Per tot això, s'informa FAVORABLEMENT a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització atès que les obres s'ajusten essencialment al projecte amb llicència atorgada (exp. 817/2019) i als plànols «as built» amb visat COAIB núm. 11/02706/24 en data de 19/03/2024.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir



Ajuntament d' Andratx

informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal de la finalización de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina (proyecto básico+ejecución), situada en el carrer Cuba, 26 de Andratx.

Entre la documentación registrada en fecha 8 de noviembre de 2023, consta el certificado final de obras y habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, Asensio José Peña Velázquez, y el director de ejecución material de la obra, Alejandro Javier Jareño Serrano, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/07265 de fecha 16 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10967).

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 urbanística n.º 817/2019.

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 se pronunciaría más adelante el artículo 382.1 del Reglamento General de la LOUS, el cual indica que:

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

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

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



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- En fecha 25 de marzo de 2024 se registró en este Ayuntamiento planos “as buit” con las modificaciones realizadas durante el transcurso de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3531), consistentes en la modificación del baño de la planta baja y planta primera, con visado COAIB n.º 11/02706/24 de fecha 19 de marzo de 2024, redactados por el despacho de arquitectura mp6 ARQUITECTURA S.L.

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 23 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a efectos de otorgar el Certificado Municipal de la finalización de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina (proyecto básico+ejecución), situada en el carrer Cuba, 26 de Andratx (CFO de 817/2019).

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 certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA (CFO de 817/2019)**, situada en el **CARRER CUBA, 26 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9810016DD4891S0001XB.

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 municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA (CFO de 817/2019)**, situada en el **CARRER CUBA, 26 (ANDRATX)**, con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

9810016DD4891S0001XB**, ** a favor de la Sra. **SIBILLE GABRIELLE MARIE D'ANDIGNE**, puesto que las obras se ajustan esencialmente al proyecto con licencia otorgada n.º 817/2019, así como a los planos "as built" con visado COAIB n.º 11/02706/24 de fecha 19 de marzo de 2024.

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

2º.- Presupuesto:

- El presupuesto de ejecución material actualizado asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (268.453,25.-€).**

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 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 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:
DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (268.453,25.-€).

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

Expedient 10253/2023. Certificat final d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **10253/2023**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Final de Obra, incoado en este Ayuntamiento por la Sra. **LUCÍA MARIA VAN DEN BOSCH**, cuyo objeto era la **REFORMA Y REESTRUCTURACIÓN DE VIVIENDA (CFO de MA 39/1994)**, situada en el **POLÍGONO 14, PARCELA 584 – CAN POLIT (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A014005840000RS, 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 29 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11841), siendo completado en fecha 30 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1060) y 3 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5290).

2º.- En fecha 10 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable, haciendo constar lo siguiente:

«**INFORME TÉCNICO:**



Ajuntament d' Andratx

1º.- El 19 de marzo de 2024, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia MA 39/1994.

2º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado 2019/01388 de fecha 14.02.2019, y final de obra del director de obra sin visar, presentados en fecha 29/11/2023 y E-RE-11841.

3º.- Se presentan planos "as built" en fecha 03/05/24 y E-RE-5290 con los cambios producidos en el transcurso de las obras consistentes en una ventana nueva en planta piso y el cambio de distribución de la planta baja en cuanto al baño,(n.º de visado 11/03675/24 de fecha 18/04/24), adaptándose a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

4º.- Consta certificado de eficiencia energética firmado en fecha 08/04/2023 y presentado en fecha 29/11/2023 y E-RE-11841.

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.

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

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

$$\text{VIVIENDA } (147,39 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 2,50) \times 535,79 (\text{€/m}^2) = 197.425,22.-\text{€}$$

$$\text{PÈRGOLAS } 0,25 (13,80 \text{ m}^2 \times 1,00 \times 1,00 \times 2,50) \times 535,79 (\text{€/m}^2) = 4.621,18.-\text{€}$$

PEM TOTAL (básico y ejecución): 202.046,41.-€.

5º.- 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	Descripció	Valor. actualitzades
-------------	------------	----------------------



Ajuntament d' Andratx

MA 39/1994		
<i>Proyecto básico y ejecución de reforma y reestructuración de vivienda. </i>		
<i>Concedida por Comisión de Gobierno de la Corporación Municipal en sesión celebrada en fecha 15 de abril de 1994.</i>		
202.046,41-€		

TOTAL: 202.046,41.-€.

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 de la finalización de las obras de reforma y reestructuración de vivienda (proyecto básico+ejecución), situada en el Polígono 14, Parcela 584 (Can Polit) de Andratx.

Entre la documentación registrada en fecha 29 de noviembre de 2023, consta el certificado final de obras y habitabilidad, firmado por la arquitecta directora de la obra, Silvia Castello Roberts, y el director de ejecución de la obra, Andrés Mariano Della, con visado COAAT Mallorca n.º 2019/01388 de fecha 14 de febrero de 2019 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11841).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (en adelante, LDU), normativa vigente en el momento de concesión de la licencia urbanística MA 39/1994.

TERCERO.- Es de aplicación el artículo 2.8 de la LDU, 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 se pronunciaría más adelante el artículo 382.1 del Reglamento General de la LOUS, el cual indica que:



Ajuntament d' Andratx

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

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

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

CUARTO.- En fecha 3 de mayo de 2024 se registró en este Ayuntamiento planos “as built” con las modificaciones realizadas durante el transcurso de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5290).

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 10 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a efectos de otorgar el Certificado Municipal de la finalización de las obras de reforma y reestructuración de vivienda (proyecto básico+ejecución), situada en el Polígono 14, Parcela 584 (Can Polit) de Andratx (CFO de MA 39/1994).

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 certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA Y REESTRUCTURACIÓN DE VIVIENDA (CFO de MA 39/1994)**, situada en el **POLÍGONO 14, PARCELA 584 – CAN POLIT**



Ajuntament d' Andratx

(ANDRATX), con referencia catastral 07005A014005840000RS.

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 municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA Y REESTRUCTURACIÓN DE VIVIENDA (CFO de MA 39/1994)**, situada en el **POLÍGONO 14, PARCELA 584 – CAN POLIT (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A014005840000RS**, ** a favor de la Sra. **LUCÍA MARIA VAN DEN BOSCH**.

1º.- Presupuesto:

- El presupuesto de ejecución material actualizado asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS DOS MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (202.046,41.-€)**.

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.

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:



Ajuntament d' Andratx

DOSCIENTOS DOS MIL CUARENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (202.046,41.-€).

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

Expedient 212/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 212/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 15 de diciembre de 2017, acordó ordenar a la Sra. Margarita Salvà Enseñat, en calidad de promotora y propietaria, la reposición en su estado originario de la realidad física alterada por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, imponiendo a su vez una sanción de 946,15.-euros correspondientes al 175% del valor de las obras ejecutadas por la comisión de una infracción muy grave urbanística tipificada en el artículo 186 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS),

2º.- En fecha de 27 de febrero de 2018 (RGE 2407) presentó recurso de reposición, siendo este desestimado según informe de fecha de 12 de julio de 2018.

3.- En fecha de 10 de febrero de 2021, se emitió informe de inspección por parte del celador de obras municipal mediante el cual hace constar que:

“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido observar que sigue existiendo una barrera metálica de doble hoja entre las parcelas 261 y 264.”

4.- En fecha 6 de abril de 2021 la administrativa emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 212/2018 (IU 112/2017).En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de desembre de 2017, reposició de la realitat física i imposició de sanció i per la JGL celebrada en sessió ordinària de data 03 d'agost de 2018 desestimació de recurs de reposició.



Ajuntament d' Andratx

Vist que l'Acord d'ordenar la restitució i imposició de sanció es va notificar al següent interessat:

- MARGARITA SALVÀ ENSEÑAT en data 01/02/2018.

El termini per presentar projecte de demolició era del 02/02/2018 a 03/04/2018 i a data actual, segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicencies. ”

5º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 28 de julio de 2023, acordó la incoación del procedimiento de multas coercitivas contra la .Sra. Margarita Salvà Enseñat con DNI XXX8957XX en concepto de promotora y propietaria, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de diciembre de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, referencia catastral 07005A015002610000RM, por un importe cada vez de 600.- euros.

6º.- En fecha de 27 de septiembre 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. 212/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 28 de juliol de 2023, incoar expedient multes coercitives. Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

Sra. MARGARITA SALVA ENSEÑAT, en data 5/09/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 6/09/2023 a 26/09/2023 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicencies urbanístiques.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer proposta d'imposició primera multa coercitiva.”

7º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 13 de octubre de 2013, acordó la imposición a la Sra. Margarita Salvà Enseñat con DNI XXX8957XX en concepto de promotora y propietaria, la primera multa coercitiva por importe de 600.- euros por incumplimiento de la orden de restablecimiento dictada por la Junta de Gobierno



Ajuntament d' Andratx

Local, en sessió celebrada en fecha de 15 de diciembre de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, referencia catastral 07005A015002610000RM.

****8º.-****En fecha de 9 de mayo 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. 212/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 d'octubre de 2023, d'imposar primera multa coercitiva.

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

Sra. MARGARITA SALVA ENSEÑAT, en data 16/01/2024 (BOE nº14)

Vist que el termini per presentar recurs era del 17/01/2024 a 16/02/2024 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de llicències urbanístiques. “

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.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 9/05/2024 en la que hace constar que “a data actual no s'ha presentat cap recurs de reposició. 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.”



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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”.

En fecha 9 de agosto de 2017, el Arquitecto Técnico Municipal valoró las obras sin licencia y no legalizables en **540,65.-euros**.

Por tanto, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600.-euros** 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.- 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.

QUINTO.- 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. 1625, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a la Sra. Margarita Salvà Enseñat con DNI XXX8957XX en concepto de promotora y propietaria, la segunda multa coercitiva por importe de 600.-euros por incumplimiento de la orden de restablecimiento dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de diciembre de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, referencia catastral 07005A015002610000RM, apercibiéndole



Ajuntament d' Andratx

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 segunda 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 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.

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 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,



Ajuntament d' Andratx

Expedient 5231/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5231/2018 (IU 1/2018), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16 de julio de 2021, acordó:

“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.º Y256XXXXK, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en c/ Rodriguez Acosta 3 - 1º, Andratx, referencia catastral núm. 7676906DD4777N0003BA, consistentes en:

- Sustitución del solado en la totalidad de la vivienda, superficie aprox. de 95,00 m2.*
- Cambios de alicatados y nuevos sanitarios (ducha, inodoro y lavabo), en los dos baños de la vivienda. Superficie baño 1: 7,20 m2, superficie baño 2: 4,00 m2.*
- Cambios de la totalidad de la carpintería exterior e interior.*
- Nueva instalación de aire acondicionado mediante unidad exterior y splits en cada dependencia.*
- Nueva instalación eléctrica.*

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:

A) SEÑALAR que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento de cambio de uso ante este ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) 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



Ajuntament d' Andratx

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 Técnico Municipal de 08/02/2018, es de dos (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.

SEGUNDO.- IMPONER a ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.º Y256XXXXK, en concepto de propietario, una sanción de 41.336,89 €, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).ii LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en c/ Rodriguez Acosta 3 - 1º, Andratx, referencia catastral núm. 7676906DD4777N0003BA, consistentes en:

- Sustitución del solado en la totalidad de la vivienda, superficie aprox. de 95,00 m2.*
- Cambios de alicatados y nuevos sanitarios (ducha, inodoro y lavabo), en los dos baños de la vivienda. Superficie baño 1: 7,20 m2, superficie baño 2: 4,00 m2.*
- Cambios de la totalidad de la carpintería exterior e interior.*
- Nueva instalación de aire acondicionado mediante unidad exterior y splits en cada*



Ajuntament d' Andratx

dependencia.

- Nueva instalación eléctrica

[...]».

2º.- En fecha 18 de enero de 2022, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5231/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 16 de juliol de 2021 d'ordenar el restabliment de la realitat física e imposició sanció.

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

- ROBERT MARSCHALL HANS en data 19-08-2021 (BOE Núm. 198).

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 20/08/2021 a 19/09/2021 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 2 de febrero de 2022, la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral (T/2022/470):

«Apellidos Nombre/Razón Social

MARSCHALL HANS ROBERT

NIF/NIE Y256XXXXK

Domicilio fiscal

XXX

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

05/10/2017”.

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2022,



Ajuntament d' Andratx

acordó modificar el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 16 de julio de 2021, en el sentido de corregir la referencia catastral:

«Donde dice:

“7676906DD4777N0003BA”

Debe decir:

“7676906DD4777N0002LP”.

15º.- En fecha 21 de marzo de 2022, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5231/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 16 de juliol de 2021 d'ordenar el restabliment de la realitat física e imposició sanció i per JGL celebrada en sessió ordinària de data 04 de febrer de 2022, de modificació Acord de la JGL de dia 16 de juliol de 2022, correcció referencia cadastral.

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

- ROBERT MARSCHALL HANS en data 17/02/2022 (BOE Núm. 41).

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 18/02/2022 a 17/03/2022 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».

16º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de julio de 2022, acordó la incoación de expediente de multas coercitivas contra ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.º Y256XXXXK, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Rodriguez Acosta 3 - 1º, Andratx, referencia catastral núm. 7676906DD4777N0002LP, por un importe cada vez de 5.511,59.-euros.

17º.- En fecha de 14 de octubre de 2022, la Adminsitrativa de Disciplina emitió la siguiente diligencia:



Ajuntament d' Andratx

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5231/2022 (IU 1/2018), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de juliol de 2022, incoar expediente de multes coercitives.

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

- SR. ROBERT MARSCHAL HANS en data 19/08/2022 (BOE Núm. 19-08- 2022).

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 20/08/2022 a 06/09/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat projecte de restitució.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora de l'expedient per tal de fer proposta d'imposició primera multa coercitiva.»

18º.- En fecha de 24 de enero de 2023, el interesado presentó ante este Ayuntamiento (RGE 2023-E-RE-725) instancia general mediante la cual alega que el inmueble objeto del presente procedimiento no es de su propiedad, y a su vez adjunta copia simple de la vivienda.

19º.- En fecha de 9 de febrero de 2023, el interesado presentó ante este Ayuntamiento (2023-E-RE- 1302) escrito solicitando la revisión de oficio del presente procedimiento, así como la suspensión del acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 16 de julio de 2021, mediante el cual se impone una sanción por importe de de 41.336,89.-euros.

****20º.-** **En fecha de 17 de abril se solicita, por la que suscribe, informe numérico en relación a la referencia catastral 7676906DD4777N a efectos de constatar correctamente los titulares de la misma:

«2.- Havent comprovat les dades dels immobles anteriorment esmentats, emet l'informe numèric corresponent :

- 7676906DD4777N, a dia d'avui el sol·licitat anteriorment es correspon amb:

- Avinguda de Mateo Bosc, Nº 15 (local comercial amb ref. cadastral 7676906DD4777N0001KO)

- Carrer de Rodriguez Acosta, Nº3 pl. 00 pt. A (Habitatge amb ref. cadastral 7676906DD4777N0005XD)



Ajuntament d' Andratx

- Carrer de Rodriguez Acosta, N°3 pl. 00 pt. B (Habitatge amb ref. cadastral 7676906DD4777N0006MF)

- Carrer de Rodriguez Acosta, N°3 pl. 01 (Habitatge amb ref. cadastral 7676906DD4777N0002LP)

- Carrer de Rodriguez Acosta, N°3 pl. 02 pt. A (Habitatge amb ref. cadastral 7676906DD4777N0005XD)

- Carrer de Rodriguez Acosta, N°3 pl. 02 pt. B (Habitatge amb ref. cadastral 7676906DD4777N0004ZS)»

21º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 11 de agosto de 2023, acordó:

«PRIMERO.- INADMITIR la solicitud de revisión de oficio presentada por Beatriz Morell Stemmler, con DNI 431XXXX3G en nombre y representación de ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.º Y256XXXXK, a causa de lo expuesto en el fundamento jurídico segundo.

SEGUNDO.- IMPONER a ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.º Y256XXXXK, la PRIMERA multa coercitiva por importe de 5.511,59 €, por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Rodriguez Acosta 3 - 1º, Andratx, referencia catastral núm. 7676906DD4777N0002LP, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.»

22º.- En fecha de 28 de septiembre 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.

- Sr. HANS ROBERT MARSCHALL, al representant Beatriz Morell Stemmler, en data 28/08/2023.

El termini per presentar recurs de reposició era del 29/08/2023 a 28/09/2023 i a data actual s'ha presentat RGE 2023-E-RC-5651 en data 27/09/2023.

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.



Ajuntament d' Andratx

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer proposta d'imposició segona multa coercitiva.»

23º.- En fecha de 27 de septiembre de 2023, el interesado interpuso recurso de reposición (2023-E-RC-5651), el cual fue desestimado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 13 de octubre de 2023.

24º.- En fecha de 26 de octubre de 2023, mediante representación procesal, el interesado del presente procedimiento presentó escrito formulando recurso contencioso administrativo ante el Juzgado Contencioso Administrativo número 1 de Palma de Mallorca, contra el Acuerdo de Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Andratx mediante el cual se inadmite el recurso de revisión formulado contra el Acuerdo de Junta de Gobierno que ordenaba el restablecimiento de la legalidad urbanística infringida y solicitando la suspensión de dicha resolución. El recurso contencioso administrativo fue admitido a trámite mediante Decreto de fecha de 7 de noviembre de 2023 (Procedimiento Ordinario 194/2023).

25º.- En fecha de 12 de febrero de 2024, mediante Auto número 46/2024 del Juzgado Contencioso Administrativo número 1 de Palma, se estimaron las medidas cautelares presentadas, suspendiendo la orden de demolición y condicionando la suspensión respecto al pago de las sanciones y multas a la prestación de caución. Posteriormente, en fecha de 19 de marzo de 2024, mediante Providencia se indica que visto que se ha cumplido la condición anteriormente expuesta, se estima la medida cautelar de suspensión de sanciones y multas.

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



Ajuntament d' Andratx

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 16/07/2021, se concedía a las personas interesadas un plazo de dos meses para presentar el proyecto de restablecimiento, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo. Dicho acuerdo se notificó al interesado en fecha 19/08/2021 mediante publicación en el BOE núm. 198. Por tanto, el 19/10/2021 acabó dicho plazo.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 28/09/2023 en la que hace constar que no se ha presentado proyecto de restablecimiento.

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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”.

CUARTO.- 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.

QUINTO.- Los 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.

SEXTO.- El artículo 130 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa indica:

”1. Previa valoración circunstanciada de todos los intereses en conflicto, la medida cautelar podrá acordarse únicamente cuando la ejecución del acto o la aplicación de la disposición pudieran hacer perder su finalidad legítima al recurso.

2. La medida cautelar podrá denegarse cuando de ésta pudiera seguirse perturbación grave de los intereses generales o de tercero que el Juez o Tribunal ponderará en forma circunstanciada.”



Ajuntament d' Andratx

SÉPTIMO.- El artículo 132 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa establece que:

“1. Las medidas cautelares estarán en vigor hasta que recaiga sentencia firme que ponga fin al procedimiento en el que se hayan acordado, o hasta que éste finalice por cualquiera de las causas previstas en esta Ley. No obstante, podrán ser modificadas o revocadas durante el curso del procedimiento si cambiaran las circunstancias en virtud de las cuales se hubieran adoptado.

2. No podrán modificarse o revocarse las medidas cautelares en razón de los distintos avances que se vayan haciendo durante el proceso respecto al análisis de las cuestiones formales o de fondo que configuran el debate, y, tampoco, en razón de la modificación de los criterios de valoración que el Juez o Tribunal aplicó a los hechos al decidir el incidente cautelar.”

OCTAVO.- El artículo 134 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa establece que:

“1. El auto que acuerde la medida se comunicará al órgano administrativo correspondiente, el cual dispondrá su inmediato cumplimiento, siendo de aplicación lo dispuesto en el capítulo IV del Título IV, salvo el artículo 104.2 2. La suspensión de la vigencia de disposiciones de carácter general será publicada con arreglo a lo dispuesto en el artículo 107.2. Lo mismo se observará cuando la suspensión se refiera a un acto administrativo que afecte a una pluralidad indeterminada de personas.”

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. 1843, de 6 de julio de 2022, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ORDENAR la suspensión de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada, y la imposición de la sanción de 41.336,89.-euros por comisión de una infracción grave tipificada en el artículo 163.2 c) ii de la LUIB, acordada mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 16 de julio de 2021, así como la suspensión de la primera (n.º liquidación 1290740) y segunda (n.º



Ajuntament d' Andratx

liquidación 1292801) multa coercitiva acordadas mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 11 de agosto de 2023, y de 13 de octubre de 2023, hasta que recaiga sentencia firme que ponga fin al procedimiento en el que se hayan acordado o este finalice por cualquiera de las causas previstas en la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

SEGUNDO.- REMITIR copia del presente acuerdo a la Agencia Tributaria de les Illes Balears (ATIB) en relación al expediente ejecutivo 23/009184, así como al Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Palma de Mallorca.

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

Expedient 5343/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5343/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha 11 de junio de 2018 el interesado registró en este Ayuntamiento (2018-E-RC-7157) solicitud de licencia y documentación adjunta.

SEGUNDO.- En fecha 06 de febrero de 2023 la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable al proyecto presentado en fecha 19 de julio 2021 (2021-E-RE5892), con nº de visado 11/07329/21 de día 19 de julio de 2021 y la documentación presentada en fecha 14 de diciembre de 2021 (2021-E-RE-10205) con n.º de visado 11/12247/21 de día 14 de diciembre de 2021.

TERCERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 24 de febrero de 2023, acordó conceder licencia urbanística al proyecto de legalización de obras de piscina y proyecto básico y ejecución de obras de finalización, proyecto con nº de visado 11/07329/21 de día 19 de julio de 2021, expediente 1988/2019, solicitado por SR. HELBIG TORSTEN WALTER con NIE n.º XXX4045R , situado en n CARRER SA PEDRERA, 11 A- PORT D'ANDRATX -ANDRATX, referencia catastral 6677505DD4767N0005SO, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia. Según Proyecto Básico y



Ajuntament d' Andratx

Ejecución redactado por el Arquitecto Volker Lutz Hantelman. En los términos y de conformidad con las condiciones generales y particulares que en su caso señalen los informes técnicos y jurídicos.

CUARTO.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 1 de enero de 2024, acordó iniciar procedimiento sancionador contra HELBIG TORSTEN WALTER, con NIE XXXX4045R, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 1988/2018, en CARRER SA PEDRERA 11 A – PORT D' ANDRATX -ANRATX referencia catastral 6677505DD4767N0005SO, consistentes en “Legalización de obras de piscina y proyecto básico y ejecución de obras de finalización”.

QUINTO.- En fecha de 10 de mayo de 2024, el Administrativo de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5343/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 12 de gener de 2024, d'inici de procediment sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, el Sr. TORSTEN WALTER HELBIG, en data 21/03/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 22/03/2024 a 16/04/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RC-1972 de data 25/03/2024 i RGE nº 2024-E-RC-2372 de data 10/04/2024.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 224,76 €. Liquidació cobrada en data 12/04/2024.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha 24 de febrero de 2022 la Junta de Gobierno Local concedió licencia urbanística de legalización de obras de piscina y proyecto básico y ejecución de obras de finalización, proyecto con nº de visado 11/07329/21 de día 19 de julio de 2021, expediente 1988/2019, situado en CARRER SA PEDRERA, 11 A- PORT D'ANDRATX -ANDRATX, referencia catastral 6677505DD4767N0005SO.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- El artículo 10 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que sea procedente, y se facilitará al interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

TERCERO.- El artículo 11 del mismo Decreto indica que:

*«1. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario y se hubiera fijado la cuantía, bien en el acto de iniciación del expediente, bien en la propuesta de resolución, **el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, determinará la terminación de procedimiento**, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos procedentes.*

2. Solo en los casos previstos legalmente comportan unas reducciones al importe en la sanción».

CUARTO.- El artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

« 1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado



Ajuntament d' Andratx

reglamentariamente».

QUINTO.- El artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que, de acuerdo con el presupuesto de las obras indicado en el proyecto de legalización con nº de visado 11/07329/21 de día 19 de julio de 2021, expediente de legalización 1988/2019, supondría una sanción de **11.987,00-euros**.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **7.491,87.- euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supondría una sanción de **374,60.-euros**

Visto lo anterior, corresponde una sanción de **374,,60-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Por último, el art. 202 LUIB dispone que si una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago



Ajuntament d' Andratx

anticipado será de un 60% de la multa indicada.

Por tanto, visto que la persona responsable ha pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.c)i LUIB, que posteriormente han sido restablecidos en CARRER SA PEDRERA, 11 A-PORT D'ANDRATX -ANDRATX, referencia catastral 6677505DD4767N0005SO.

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.- FINALIZAR el procedimiento sancionador seguido contra HELBIG TORSTEN WALTER, con NIE XXXX4045R, visto que se ha procedido al pago de la sanción (Liquidación número 1297910) con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 1988/2018, en CARRER SA PEDRERA 11 A – PORT D'ANDRATX -ANRATX referencia catastral 6677505DD4767N0005SO, consistentes en “Legalización de obras de piscina y proyecto básico y ejecución de obras de finalización”.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa a las personas interesadas con indicación de que 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 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



Ajuntament d' Andratx

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.

Expedient 2549/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2549/2020, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- *La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 10 de septiembre de 2021, acordó:*

"PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a ALEXANDER BULATOV, con NIF núm. Y276XXXXK, y NATALIA BULATOVA, con NIF núm. Y276XXXXP, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:A, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0003TA, consistentes en "Colocación de los aparatos de aire acondicionado", 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:

A) SEÑALAR que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento de cambio de uso 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



Ajuntament d' Andratx

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 8 de mayo de 2020, 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.

SEGUNDO.- IMPONER a ALEXANDER BULATOV, con NIF núm. Y276XXXXK, y NATALIA BULATOVA, con NIF núm. Y276XXXXP, una sanción de 905,16 € a cada uno, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).i LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:A, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0003TA, consistentes en "Colocación de los aparatos de aire acondicionado".

A) Se adjuntan al presente acuerdo las liquidaciones de la sanciones.



Ajuntament d' Andratx

B) Informar que de acuerdo con el art. 176 de la LUIB en su redacción aplicable al presente expediente, establece que el restablecimiento de la realidad física alterada hará que la sanción se reduzca en un 80% si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. Se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

TERCERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de junio 2020 contra ANDRATX PROMOCIONAES 2006, S.L., con NIF núm. B-XXXX8856, visto que ha prescrito la infracción urbanística por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:A, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0003TA, consistentes en:

- Preinstalación de aire acondicionado*
- Pasar el cableado pertinente para la instalació.*

CUARTO.- NOTIFICAR [...]"

2º.- En fecha 4 de abril de 2022 Catastro informa:

"Referencia catastral

7775220DD4777N0003TA

Localización

CL RODRIGUEZ ACOSTA 18 Pl:01 Pt:A NUM ORD DIV HOR 3

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Apellidos Nombre/Razón Social

BULATOV ALEXANDER

NIF/NIE

*Y276****K*

Domicilio fiscal

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración



Ajuntament d' Andratx

21/12/2012

Apellidos Nombre/Razón Social

BULATOVA NATALIA

NIF/NIE

Y276****P

Domicilio fiscal

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración 21/12/2012”

3º.- En fecha de 28 de marzo de 2022, la Administrativa de Disciplina, emitió la Diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2549/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 10 de setembre de 2021, ordenar restabliment i imposició de sanció. Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats:

- SR. ALEXANDER BULATOV i SRA. NATALIA BULATOVA, en data 19/11/2021 (BOE Núm. 277). El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 20/11/2021 a 19/12/2021 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 expediente de multas coercitivas**.”**

4.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de julio de 2022, acordó incoar expediente para la imposición de multas coercitivas contra ALEXANDER BULATOV, con NIF núm. Y276XXXXK, y NATALIA BULATOVA, con NIF núm. Y276XXXXP, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 10 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:A, Andratx, referencia catastral núm.



Ajuntament d' Andratx

7775220DD4777N0003TA, por un importe cada vez de 600,00 €, 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.

5º.- En fecha de 14 de octubre de 2022, la Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2549/2020 (IU 18/2014) , en el qual es va aprovar per Junta de Govern celebrada en sessió ordinària de data 15 de juliol de 2022, incoar expedient de multes coercitives.

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

SR. ALEXANDER BULATOV i SRA. NATALIA BULATOVA, en data 22/08/2022 (BOE Núm. 201).

El termini per presentar escrit d'al·legacions davant l'Ajuntament era del 23/08/2022 a 12/09/2022 i a data actual no s'ha presentat cap escrit.

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 imposar primera multa coercitiva.”

6º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 4 de agosto de 2023, acordó la imposición de la primera multa coercitiva a ALEXANDER BULATOV, con NIF núm. Y276XXXXK, y NATALIA BULATOVA, con NIF núm. Y276XXXXP por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local día 10 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt: A, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0003TA , por un importe cada vez de 600,00 €.

7º.- En fecha de 5 de diciembre de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística



Ajuntament d' Andratx

Núm. 2549/2020 (IU 18/2014) , en el qual es va aprovar per Junta de Govern celebrada en sessió ordinària de data 4 d'agost de 2023, d'imposar primera multa coercitiva. Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats: SR. ALEXANDER BULATOV i SRA. NATALIA BULATOVA, en data 27/10/2023 (BOE Núm. 257). El termini per presentar recurs davant l'Ajuntament era del 28/10/2023 a 27/11/2023 i a data actual no s'ha presentat escrit de 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.”

****8º.-****La Junta de Gobierno Local, en fecha de 15 de diciembre de 2023, acordó la imposición de la segunda multa coercitiva a ALEXANDER BULATOV, con NIF núm. Y276XXXXK, y NATALIA BULATOVA, con NIF núm. Y276XXXXP por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local día 10 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt: A, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0003TA , por un importe cada vez de 600,00 €.

****9º.-****En fecha de 9 de mayo 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. 2549/2020 (IU 18/2014) , en el qual es va aprovar per Junta de Govern celebrada en sessió ordinària de data 15 de desembre de 2023, d'imposar segona multa coercitiva.

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

SR. ALEXANDER BULATOV i SRA. NATALIA BULATOVA, en data 26/01/2024 (BOE Núm. 23).

El termini per presentar recurs davant l'Ajuntament era del 27/01/2024 a 26/02/2024 i a data actual no s'ha presentat escrit de 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.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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 10/09/2021, 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. El acuerdo se notificó el 19/11/2021 (BOE Núm. 277), por tanto el plazo acabó el 19/01/2022.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 9/05/2024 en la que hace constar que “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.”.

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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”.

En fecha 8 de mayo de 2020, el Arquitecto Técnico Municipal valoró la Colocación de los aparatos de aire acondicionado en 2.413,76 €.

Por tanto, visto que el 10% del valor de las obras realizadas supondría una sanción de 241,37€, y que el artículo 194.1 LUIB tiene previsto que la cuantía de la multa coercitiva sería como mínimo de 600 euros, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600,0 €** con una periodicidad mínima de un mes y una



Ajuntament d' Andratx

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- 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.

QUINTO.- 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. 1625/2023, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a ALEXANDER BULATOV, con NIF núm. Y276XXXXK, y NATALIA BULATOVA, con NIF núm. Y276XXXXP, la **tercera** multa coercitiva de **600,00 € a cada uno** por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local día 10 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:A, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0003TA, por un importe cada vez de 600,00 €, 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

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones 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,



Ajuntament d' Andratx

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 las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa no procede la interposición de recursos conforme el art. 32.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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 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 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.

Expedient 4024/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4024/2020 (IU 52/2014), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 16 de julio de 2014, la Inspectora de Obras emite informe nº 218 por una inspección realizada el 15/07/2014 en Cala Conills, 16 Sant Elm (Andratx), referencia catastral nº 4611602DD4841S0001KM, Suelo Urbano.

"Descripció dels actes:

Atès la sol·licitud d'obres ME 217/12 es comprova que aquest no ha estat concedida per que els tècnics d'aquest Ajuntament han informar desfavorablement. Ja que segons els criteris del tècnics, l'obra que es descriu a l'expedient ME 217/12 es tracta d'una obra major.

En data 15 de juliol de 2014, s'ha dut a terme una inspecció a la zona i s'ha comprovat que les obres descrites a l'expedient ME 217/12 s'han executat.

Per tot lo anterior, es conclou que les obres descrites a l'expedient ME 217/12 s'han executat sense obtenir la oportuna llicència d'obres".

"Estat de les obres: Acabades".

Realiza la siguiente descripción de obras sin licencia:

- Reparación de muro de escalera, unos 16m2 aproximadamente, forjado con hormigón y hierro y acabado de forrado de piedra. Así como se indica en el presupuesto que consta en el expediente ME 217/12.

Identifica como persona responsable al propietario el Sr. Juan Palmer Sebastian, con DNI nº 0007XXXX-H.

2º.- El 2 de junio de 2020 la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral de la Referencia Catastral 4611602DD4841S0001KM, LOCALIZACION : CL CALA ES CONILLS 16, en el que aparecen como propietarios desde 23/07/2015 las siguientes personas:

- JUAN MICHEL FRANCIS NIF/NIE Y133XXXXW Derecho 28,57% de Propiedad
- JUAN EPOUSE FENIELLO FRANCOISE RENEE NIF/NIE Y133XXXXW Derecho 28,57% de Propiedad



Ajuntament d' Andratx

- JUAN ALAIN JEAN NIF/NIE Y134XXXXA Derecho 28,57% de Propiedad
- JUAN LAUREN MICHEL NIF/NIE X425XXXXX Derecho 14,29% de Propiedad

3º.- En fecha 27 de agosto de 2020 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia por importe de 10.787,84.-€. Asimismo informa lo siguiente:

"El plazo estimado de reposición a su estado original es de 6 meses

OBSERVACIONES: SON LEGALIZABLES, siempre y cuando se ajusten a las NNSS'07 de Andratx y no excedan los parámetros urbanísticos que la normativa establece".

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 4 de septiembre de 2020, acordó:

"PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra JUAN PALMER SEBASTIAN, con DNI nº 0007XXXX-H, MICHEL FRANCIS JUAN, con NIE nº Y133XXXXW, EPOUSE FENIELLO FRANCOISE RENEE JUAN, con NIE nº Y133XXXXW, ALAIN JEAN JUAN, con NIE nº Y134XXXXA, y LAUREN MICHEL JUAN, con NIE nº X425XXXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Cala Conills, 16 Sant Elm (Andratx), referencia catastral nº 4611602DD4841S0001KM, consistentes en la Reparación de muro de escalera, unos 16m2 aproximadamente, forjado con hormigón y hierro y acabado de forrado de piedra. Así como se indica en el presupuesto que consta en el expediente ME 217/12, [...].

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra JUAN PALMER SEBASTIAN, con DNI nº 0007XXXX-H, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Cala Conills, 16 Sant Elm (Andratx), referencia catastral nº 4611602DD4841S0001KM, consistentes en la Reparación de muro de escalera, unos 16m2 aproximadamente, forjado con hormigón y hierro y acabado de forrado de piedra. Así como se indica en el presupuesto que consta en el expediente ME 217/12, [...]."

El acuerdo se notifica a los interesados el 23/09/2020.

5º.- En fecha 29 de octubre de 2020, RGE nº 2020-E-RE-5607 y 2020-E-RE-5611, MARIA CATALINA FLEXAS JUAN, con DNI nº 4300XXXXZ, en nombre y



Ajuntament d' Andratx

representación de MICHEL FRANCIS JUAN, con NIE nº Y133XXXXW, presenta alegaciones y documentación adjunta.

6º.- En fecha 5 de noviembre de 2020, la Administrativa emite Diligencia en la que indica que no se ha presentado proyecto de legalización.

7º.- En fecha 25 de enero de 2021 la Instructora emitió la Propuesta de Resolución que fue notificada a los interesados a excepción de a JUAN PALMER SEBASTIAN (en el acuse de correos aparece “Fallecido”).

8º.- El 5 de marzo de 2021 la Instructora emitió la diligencia siguiente:

“Visto que en fecha 22 de febrero de 2021, RGE n.º 2021-E-RC-1411, MARIA CATALINA FLEXAS JUAN, con DNI n.º 4300XXXXZ, en nombre y representación de ALAIN JEAN JUAN , con NIE n.º Y134XXXXA, solicitan legalización sin proyecto del exp. 4024/2020 (expediente n.º 1705/2021), y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 4024/2020 (IU 52/2014) QUEDA SUSPENDIDO desde el 22 de febrero de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

9º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de mayo de 2024, acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA (IU-52/2014), situada en CARRER CALA ES CONILLS, 16 (ANDRATX), con referencia catastral 4611602DD4841S0001KM, solicitado por el Sr. ALAIN JEAN JUAN, siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas. De conformidad con el informe técnico, las obras objeto del expediente de infracción urbanística n.º 4024/2020 (IU-52/2014), quedarán legalizadas.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En relación al procedimiento de restablecimiento, el art. 191 LUIB indica que la propuesta de restablecimiento se notificará a las personas interesadas, para que en el plazo de diez días puedan formular las alegaciones que estimen convenientes y puedan consultar la documentación que conste en el expediente. Sin embargo, si estas personas no hubieran formulado alegaciones a la resolución de inicio, la persona instructora podrá no otorgar el plazo mencionado y trasladar la



Ajuntament d' Andratx

propuesta directamente al órgano competente para resolver para que dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que no haya variado la descripción de los actos objeto de restablecimiento que figura en la resolución de inicio.

En relación al procedimiento sancionador, el artículo 14 del Decreto 14/1994 establece la obligación de comunicar en los presuntos responsables la propuesta de resolución. Una vez recibida la propuesta de resolución, dispondrán de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que se estimen pertinentes.

No consta que los interesados hayan presentado alegaciones a la Propuesta de Resolución de fecha 25 de enero de 2021.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 4 de septiembre de 2020, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

En fecha 22 de febrero de 2021, RGE n.º 2021-E-RC-1411, MARIA CATALINA FLEXAS JUAN, con DNI n.º 4300XXXXZ, en nombre y representación de ALAIN JEAN JUAN , con NIE n.º Y134XXXXA, solicitan legalización sin proyecto del exp. 4024/2020 (expediente n.º 1705/2021).

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de mayo de 2024, acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS REALIZADAS SIN LICENCIA (IU-52/2014), situada en CARRER CALA ES CONILLS, 16 (ANDRATX), con referencia catastral 4611602DD4841S0001KM, solicitado por el Sr. ALAIN JEAN JUAN, siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas. De conformidad con el informe técnico, las obras objeto del expediente de infracción urbanística n.º 4024/2020 (IU-52/2014), quedarán legalizadas.

Visto lo anterior, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 4 de septiembre de 2020.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- El artículo 15 del Decreto 14/1994 indica que formuladas las alegaciones a la propuesta de resolución, o transcurrido el plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase de instrucción y se remitirán todas las actuaciones al órgano que ordenó la iniciación del procedimiento. Este resolverá o lo remitirá al órgano competente por la decisión, cuando corresponda a órgano diferente.

Concluida la fase de instrucción, no se admitirán ni serán tomadas en consideración las alegaciones que formulen los presuntos responsables.

CUARTO.- El artículo 17 del Decreto 14/1994 dispone que la resolución que ponga fin al expediente habrá de ser motivada y resolverá todas las cuestiones planteadas en el expediente. No podrá dictarse por delegación, ni delegarse su firma.

El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el



Ajuntament d' Andratx

redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave”.

El art. 165 LUIB establece que la muerte de la persona física extinguirá su responsabilidad por las infracciones previstas en esta ley, sin perjuicio de que la administración adopte las medidas no sancionadoras que procedan y que, en su caso, exija a las personas herederas o a las personas que se hayan beneficiado o lucrado con la infracción el beneficio ilícito obtenido de la comisión.

Por tanto, visto que la persona presuntamente responsable de la infracción urbanística ha fallecido procede finalizar el procedimiento sancionador iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 4 de septiembre de 2020.

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.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2020 contra JUAN PALMER SEBASTIAN, con DNI nº 0007XXXX-H, MICHEL FRANCIS JUAN, con NIE nº Y133XXXXW, EPOUSE FENIELLO FRANCOISE RENEE JUAN, con NIE nº Y133XXXXW, ALAIN JEAN JUAN, con NIE nº Y134XXXXA, y LAUREN MICHEL JUAN, con NIE nº X425XXXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Cala Conills, 16 Sant Elm (Andratx), referencia catastral nº 4611602DD4841S0001KM, que posteriormente han sido legalizados (exp. 1705/2021), consistentes en la *“Reparación de muro de escalera, unos 16m2 aproximadamente, forjado con hormigón y hierro y acabado de forrado de piedra. Así como se indica en el presupuesto que consta en el expediente ME 217/12”.*

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2020 contra JUAN PALMER SEBASTIAN, con DNI nº 0007XXXX-H, con motivo de la realización de actos de



Ajuntament d' Andratx

edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Cala Conills, 16 Sant Elm (Andratx), referencia catastral nº 4611602DD4841S0001KM, que posteriormente han sido legalizados (exp. 1705/2021), consistentes en la *“Reparación de muro de escalera, unos 16m2 aproximadamente, forjado con hormigón y hierro y acabado de forrado de piedra. Así como se indica en el presupuesto que consta en el expediente ME 217/12”*, visto que la persona presuntamente responsable de la infracción urbanística ha fallecido.

TERCERO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas 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 la ha dictado, de acuerdo con lo dispuesto en 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 desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, 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 deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contencioso administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 10134/2023. Sancionador per Infracció Urbanística	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Modificar informe ja que existeix encapçalament incorrecte d'un expedient que no



Ajuntament d' Andratx

pertoca

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

