

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/29	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

26 / de juliol / 2024

Durada:

Des de les 9:02 fins a les 9:26

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 1252/2024. Accions de Caràcter Cultural	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 948/2024 relatiu a la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva a les entitats culturals i juvenils del municipi d'Andratx per a l'exercici 2024.

1. El 12 de març de 2024, la regidora de Cultura i el regidor de Joventut va signar la provisió per la convocatòria dels Premis Andratx 2024.

2. El 13 de març de 2024, es va signar pel Tècnic de Cultura les Bases del Premis Andratx 2024, i és va realitzar l'informe jurídic del Tècnic Administratiu General de Cultura i Educació.

3. El 18 de març de 2024, la intervenció municipal emet el informe de fiscalització.

4. El 19 de març de 2024, es va dur a la Junta de Govern Local la proposta de les bases dels Premis Andratx 2024.

5. El 22 de març de 2024, va ser aprovada el Certificat d'Acord per dur a terme les bases i convocatòria dels Premis Andratx 2024.

6. El 04 d'abril de 2024, es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears les Bases i Convocatòria dels Premis Andratx 2024 (BOIB. Núm. 45, 04 d'abril de de 2024).

8. El 10 de juny de 2024, es va signar pel Tècnic de Cultura l'admissió de les obres presentades, i la regidora de Cultura va signar la proposta d'admissió de les obres presentades.

9. El 13 de juny de 2024, es va dur a la Junta de Govern Local la proposta de l'admissió de les obres presentades.

10. Les bases reguladores disposen el següent;

«a) Vista la gran acollida que tenen cada any els Premis Andratx i la necessitat de promoure les arts plàstiques, fotografia i pintura, així com les literàries, narrativa, investigació i la narrativa teatral dins el nostre municipi.



Ajuntament d' Andratx

Amb la intenció de motivar pintors, fotògrafs, escriptors, dramaturgs i investigadors; i difondre la seva obra, mitjançant una exposició de les peces pictòriques i fotogràfiques seleccionades i la publicació de les obres guanyadores, tant de narrativa i teatre com d'investigació.».

12. El termini per a la presentació de les sol·licituds es de dia 1 d'abril a dia 30 d'abril 2024.

13. Examinades les sol·licituds presentades en temps i forma, per participar al Premi Josep Ventosa de Pintura, Premi especial per artistes locals i Premi Rafel Ferrer de Fotografia., i que s'enumeren a continuació:

A) PINTURA PREMI JOSEP VENTOSA

- 2024-E-RC-3258 OBRA: JONATON
- 2024-E-RC-3286 OBRA: NIT VELLA FESTA
- 2024-E-RC-3293 OBRA: CALA MARMASSEN
- 2024-E-RC-3297 OBRA: HACHI
- 2024-E-RC-3333 OBRA: PARADISE
- 2024-E-RC-3364 OBRA: EL COLORIDO VIAJE DE LA VIDA
- 2024-E-RC-3434 OBRA: EL CAMINO
- 2024-E-RC-3437 OBRA: MAR D'ARGENT
- 2024-E-RE-6209 OBRA: LA PARTIDA
- 2024-E-RE-6289 OBRA: OLORS DE SAL
- 2024-E-RC-3459 OBRA: REI POP
- 2024-E-RC-3542 OBRA: LA FILLA DEL MAR
- 2024-E-RC-3540 OBRA: MORE MUCK DESFRAGMENTACIÓ
- 2024-E-RC-3528 OBRA: RHAPSODY IN RED
- 2024-E-RC-3536 OBRA: UN MUNDO DE MARAVILLAS
- 2024-E-RC-3532 OBRA: UN COLUMPIO PARA MI CORAZÓN
- 2024-E-RC-3527 OBRA: RENACER
- 2024-E-RC-3543 OBRA: SERIE RAMAS BLANCAS

B) PREMI PINTURA ESPECIAL PER ARTISTES LOCALS

- 2024-E-RC-3460 OBRA: RECUERDOS
- 2024-E-RC-3476 OBRA: LA BAHÍA
- 2024-E-RC-3539 OBRA: UNA NOCHE OSCURA REMEMORANDO A LOS MUERTOS EN EL ISLOTE DE S'AGUILOT



Ajuntament d' Andratx

C) PREMI FOTOGRAFÍA RAFEL FERRER

- 2024-E-RE-6246 OBRA: TRENCANT EL LLENÇ
- 2024-E-RE-6273 OBRA: MOLÍ DE SA PLANETA
- 2024-E-RE-6284 OBRA: ESPACIO HACIA EL FUTURO DE ANDRATX
- 2024-E-RC-3537 OBRA: SA MADONA I SES AL·LOTES
- 2024-E-RE-6407 OBRA: DESCANS A CALA D'EN BASSET

14. El procediment de concessió del premi, seguint l'establert a les bases dels Premis Andratx:

a) «E. Procediment de concessió del premi.

En primer lloc, es seleccionarà l'obra guanyadora entre totes les presentades al Premi Josep Ventosa 2024, i seguidament es triarà el premi especial de Pintura per a Artistes Locals, únicament, entre les obres presentades pels artistes locals. Si un artista resident guanya el Premi Josep Ventosa 2024 no podrà participar en la selecció del premi especial local.

1. El premi es lliurarà al llarg de l'any 2024, a una gala especialment pel seu lliurament «Gala Premis Andratx», la data serà notificada als participants amb anterioritat. Abans l'Ajuntament d'Andratx haurà notificat als guanyadors el veredicté emès pel jurat i els informarà del dia exacte de l'acte de lliurament dels premis. «

b) «PREMIS.

Els Premis Andratx 2024 tendran una dotació econòmica de 30.500,00 € de la partida del pressupost de despeses per a l'any 2024, núm. 330.481.00.

Premis arts plàstiques:

- 1. Premi Josep Ventosa de Pintura: 5.000€*
- 2. Premi Especial de Pintura per a Artistes Locals: 1.500€*
- 3. Premi Rafael Ferrer de Fotografia: 1.000€*

A tots els premis se lis realitzarà la retenció corresponent».

15. El 9 de juliol de 2024, es troben a l'expedient les actes dels Premis de Pintura i Fotografia.

16. El 11 de juliol de 2024, s'emet l'informe del Tècnic de Cultura i de la Intervenció Municipal.



Ajuntament d' Andratx

17. El 12 de juliol de 2024, s'emet l'Acord de la Junta de Govern Local de concessió dels Premis Josep Ventosa de Pintura, Premi Josep Ventosa Artista Local i Premi Rafel Ferrer de Fotografia.

18. El 18 de juliol de 2024, s'emet informe del Tècnic de Cultura de correcció errors.

La regidora qui subscriu, **PROPOSA a la Junta de Govern Local:**

PRIMER. En relació a l'error material detectat amb el llinatge del Premi Josep Ventosa de Pintura, on diu:

«*PREMI JOSEP VENTOSA DE PINTURA dotat amb 5.000€*

SERGIO ROCAFORT ESPINOSA

Títol de l'obra: Sense títol.»

Ha de dir:

«*PREMI JOSEP VENTOSA DE PINTURA dotat amb 5.000€*

SERGIO ROCAFORT GIMÉNEZ

Títol de l'obra: La Partida.»

SEGON. Publicar al tauler d'anuncis, a la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx i al BDNS.

TERCER. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar les corresponents concessions.

Expedient 770/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **770/2024**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER VIOLÍ, 11 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6769005DD4766N0001QA, solicitado por **NAJLA VON RAFFAY-RAZAI**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo



Ajuntament d' Andratx

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 diciembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico y ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12461), siendo completado en fecha 4 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1208).

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

«Consideracions tècniques:

1. Es tracta d'un projecte de demolició d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, situat a carrer Violí, 11, del T.M. d'Andratx, que està compost de planta baixa i planta soterrani, terrassa i piscina situats a nivell de la planta baixa. Les superfícies objecte d'enderroc són:

- Planta soterrani 132 m²

- Planta baixa 120,00 m²

- Porxos 52,66 m²

- Aparcament 28,14 m²

- Piscina 55 m²

2. Posteriorment es preveu la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, expedient 774/2024, que es troba en tramitació.

3. Vista la documentació presentada amb numero de registre 2023-E-RE-12461, visat COAIB número 11/12622/23 de data 18/12/2023, 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:

1. Assumeix de director d'obra: Lars Hohne

2. Assumeix d'execució d'obra: Jesús Maria Villanueva Fernández



Ajuntament d' Andratx

3. Estudi bàsic de seguretat i salut

4. Contracte i fiança amb MAC Insular

5. La base topogràfica aportada no concorda amb el topogràfic primitiu que figura en la llicència LO-225/1989. No obstant això, en aquest tipus d'actuacions, la base topogràfica no afecta a l'objecte de l'actuació, per la qual cosa, es posa de manifest que el topogràfic en la llicència de construcció (exp. 774/2024) haurà de concordar amb el topogràfic primitiu.

Conclusió:

Per tot això, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència d'enderroc sol·licitada, el projecte d'enderroc presentat amb número de registre d'entrada 2023-E-RE-12461, visat COAIB número 11/12622/23 de data 18/12/2023, signat per l'arquitecte LARS HOHNE, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència.

Observacions:

La base topogràfica aportada no concorda amb el topogràfic primitiu que figura en la llicència LO-225/1989. No obstant això, en aquest tipus d'actuacions, la base topogràfica no afecta a l'objecte de l'actuació, per la qual cosa, es posa de manifest que el topogràfic en la llicència de construcció (exp. 774/2024) haurà de concordar amb el topogràfic primitiu ja que, a dia d'avui, el terreny natural ha estat alterat.»

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 obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto firmado por el arquitecto Lars Höhne, con visado COAIB n.º 11/12622/23 de fecha 18 de diciembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12461).

Posteriormente, se prevé la construcción de nueva vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 774/2024). Actualmente en tramitación.

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



Ajuntament d' Andratx

LUIB (en adelante, RLUIB), 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 los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIB, 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 RLUIB, en fecha 2 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto firmado por el arquitecto Lars Höhne, con visado COAIB n.º 11/12622/23 de fecha 18 de diciembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12461), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Asimismo, señala también la siguiente observación: «*La base topogràfica aportada no concorda amb el topogràfic primitiu que figura en la llicència LO-225/1989. No obstant això, en aquest tipus d'actuacions, la base topogràfica no afecta a l'objecte de l'actuació, per la qual cosa, es posa de manifest que el topogràfic en la llicència de construcció (exp. 774/2024) haurà de concordar amb el topogràfic primitiu ja que, a dia d'avui, el terreny natural ha estat alterat.*»

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 ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto firmado por el arquitecto Lars Höhne, con visado COAIB n.º 11/12622/23 de fecha 18 de diciembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12461), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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



Ajuntament d' Andratx

Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER VIOLÍ, 11 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6769005DD4766N0001QA, proyecto firmado por el arquitecto Lars Höhne, con visado COAIB n.º 11/12622/23 de fecha 18 de diciembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12461), solicitada por **NAJLA VON RAFFAY-RAZAI**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (38.381,00.-€).**

3º.- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras**: 6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **36 meses.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 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 212/2017, 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 23/04/2023).



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

OCHO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (38.381,00.-€).

OBSERVACIONES: «La base topogràfica aportada no concorda amb el topogràfic primitiu que figura en la llicència LO-225/1989. No obstant això, en aquest tipus d'actuacions, la base topogràfica no afecta a l'objecte de l'actuació, per la qual cosa, es posa de manifest que el topogràfic en la llicència de construcció (exp. 774/2024) haurà de concordar amb el topogràfic primitiu ja que, a dia d'avui, el terreny natural ha estat alterat.»

Expedient 6987/2023. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **6987/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **CHRISTOFFER DU RIETZ**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y DEMOLICIÓN DE PORCHE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en **CAMÍ CAN MASSANA, 2 (ANDRATX)**, referencia catastral 7915517DD4871N0001LR, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears (en adelante, LUIB) y del artículo 371 del Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), 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 3 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (RGE 2023-E-RE-6117), siendo completada en fecha 18 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8999).

2º.- En fecha 28 de mayo de 2024, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable, condicionado a las siguientes prescripciones:

“- És preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra d'enderroc, per tal de documentar l'estat



Ajuntament d' Andratx

anterior i posterior de l'edificació.

- Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).

- A més, només d'autoritzen les actuacions estipulades dins aquest expedient, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (art. 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El desenvolupament de qualsevol altre tipus d'obra, sense llicència habilitant, pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.”

3º.- En fecha 6 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 23 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6622).

4º.- En fecha 14 de junio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

L'habitatge es troba catalogat individualment amb la fitxa AC 222 i un grau de protecció Parcial segons el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx. Consta un expedient de comunicació prèvia amb n.º 6427/2022 per obres en l'interior de l'habitatge. Dins aquest expedient consta un informe del tècnic de Patrimoni Municipal on diu el següent referent a la protecció parcial:

«Protecció que implica la preservació de tots els elements en quant a ubicació, forma, mesures de les obertures així com de les pròpies de l'element en general pel que fa a façanes i interiors. Especialment la composició de les façanes, la volada, el torreó, el jardí adossat i el seu tancament amb arcades en blau. Amb unes intervencions preferents dirigides a no desatendre la unitat del conjunt conformat pel cos principal d'edificació i el jardí.»

Les obres consisteixen en la legalització d'una piscina situada sobre una superfície pavimentada i la demolició d'un porxo. Per la protecció parcial que afecta als



Ajuntament d' Andratx

exteriors de l'habitatge, consta informe del tècnic de Patrimoni municipal de data 28/05/24 FAVORABLEMENT CONDICIONADA.

- Vista la documentació presentada en data 06/06/2024 amb E-RE-6622, les obres proposades amb el projecte presentat compleixen amb els paràmetres urbanístics de la normativa vigent, Revisió de les NS 2023. Queda reflectit la seva justificació en lloc de les NS 2007, esmenant la deficiència al respecte.
- Es proposa una nova ubicació de la sala de màquines de la piscina soterrada, que es trobava dins el magatzem en situació de fora d'ordenació.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT CONDICIONAT a les condicions de l'informe del tècnic de Patrimoni Municipal de data 28/05/24, al projecte refós presentat en data 06/06/2024 amb E-RE-6622 amb no de visat 11/05229/24 de data 06/06/2024, 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 de legalización de una piscina y demolición de porche en vivienda unifamiliar aislada y catalogada individualmente con la ficha AC 222 y un grado de protección parcial según el Catálogo de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Andratx. El proyecto ha sido redactado por los arquitectos Adrià Clapés Nicolau y Joan Pizà Roca, con visado COAIB n.º 11/05229/24 de fecha 6 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6622).

La finalidad de esta legalización es subsanar las deficiencias del expediente n.º 6267/2022.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la LUIB y en el RLOUS, no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- El artículo 386 del Reglamento de la LOUS establece:

“1. Se aplicarán a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de



Ajuntament d' Andratx

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”.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 14 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de una piscina y demolición de porche en vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por los arquitectos Adrià Clapés Nicolau y Joan Pizà Roca, con visado COAIB n.º 11/05229/24 de fecha 6 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6622), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico municipal de Patrimonio.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 1843/2022, de 6 de julio, 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 licencia para proyecto de legalización de una piscina y demolición de porche en vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por los arquitectos Adrià Clapés Nicolau y Joan Pizà Roca, con visado COAIB n.º 11/05229/24 de fecha 6 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6622), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico municipal de Patrimonio.

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y DEMOLICIÓN**



Ajuntament d' Andratx

DE PORCHE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situado en **CAMÍ CAN MASSANA, 2 (ANDRATX)**, referencia catastral 7915517DD4871N0001LR, solicitada por **CHRISTOFFER DU RIETZ**, proyecto redactado por los arquitectos Adrià Clapés Nicolau y Joan Pizà Roca, con visado COAIB n.º 11/05229/24 de fecha 6 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6622), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico municipal de Patrimonio:

“- És preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra d'enderroc, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.

- Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).

- A més, només d'autoritzen les actuacions estipulades dins aquest expedient, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (art. 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El desenvolupament de qualsevol altre tipus d'obra, sense llicència habilitant, pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.”

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO (S'ARRACÓ).**
- Zonificación: **U3 – UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **QUINCE MIL DIECISEIS EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (15.016,22.-€).**
- El presupuesto de las obras de demolición asciende a la cantidad de: **TRES MIL CIENTO VEINTIUN EUROS CON TRES CÉNTIMOS (3.121,03.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

TERCERO. Dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

CUARTO.- Dar traslado al Área de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **QUINCE MIL DIECISEIS EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (15.016,22.-€).**
- El presupuesto de las obras de demolición asciende a la cantidad de: **TRES MIL CIENTO VEINTIUN EUROS CON TRES CÉNTIMOS (3.121,03.-€).**
-

Expedient 8144/2023. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **8144/2023**, relativo a la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA REPARACIÓN E INTERVENCIÓN EN CUBIERTA Y REFORMA DE BAÑOS Y COCINA INTERIORES EN EDIFICIO CATALOGADO**, situada en **CARRER COMERCIO, 15 – S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 7812603DD4871S0001OS, solicitado por el **CATALINA PONS SALVÀ**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el



Ajuntament d' Andratx

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 22 de septiembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9198), siendo completado en fecha 17 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10046).

2º.- En fecha 21 de mayo de 2024, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable condicionado a las siguientes prescripciones:

- *«No es podran modificar els següents elements:*
- *La teulada haurà de que continuar amb les teules planes.*
- *La cornisa presentarà les bigues ornamentals tal com és el disseny original.*
- *La composició de qualsevol element exterior de la façana o de la volada i l'enteixinat no podrà ser modificat i tindrà que continuar amb aquesta composició.*
- *La plaques fotovoltaïques que s'instal·laran a la coberta s'hauran d'ajustar als graus d'inclinació que presenta la coberta. Qualsevol modificació d'aquesta inclinació s'haurà d'informar a l'Ajuntament per valorar el seu impacte a l'edifici protegit.*
- *No restaran visibles les instal·lacions de serveis de les plaques fotovoltaïques des del carrer.*
- *S'hauran de conservar les rajoles hidràuliques originals dels interiors.*
- *És preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).*
- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte i que*



Ajuntament d' Andratx

consisteixen en obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»

3º.- En fecha 30 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

Les obres sol·licitades afecten a una edificació que es troba catalogada individualment dins la fitxa AC -236 amb un grau de protecció Parcial. Consta informe favorable condicionat al respecte.

L'obra consisteix en la reforma de l'habitatge existent segons consta a la memòria tècnica d'actuacions a l'edificació catalogada, de data 17.07.2023. La reforma consisteix en la reparació i intervencions en coberta, canvi de 3 bigues, canvi de biga de dintell, reforma de banys, reforma de cuina, altres intervencions i instal·lació de plaques fotovoltaiques sobres coberta.

Consta informe del tècnic de patrimoni, de data 21.05.2024, on figura que:

«..... Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquesta obra CONDICIONADA a:

No es podran modificar els següents elements:

- La teulada haurà de que continuar amb les teules planes.*
- La cornisa presentarà les bigues ornamentals tal com és el disseny original.*
- La composició de qualsevol element exterior de la façana o de la volada i l'enteixinat no podrà ser modificat i tindrà que continuar amb aquesta composició.*
- La plaques fotovoltaiques que s'instal·laran a la coberta s'hauran d'ajustar als graus d'inclinació que presenta la coberta. Qualsevol modificació d'aquesta inclinació s'haurà d'informar a l'Ajuntament per valorar el seu impacte a l'edifici protegit.*



Ajuntament d' Andratx

- *No restaran visibles les instal·lacions de serveis de les plaques fotovoltaiques des del carrer.*
- *S'hauran de conservar les rajoles hidràuliques originals dels interiors.*
- *És preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de*

les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin

informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).

- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte i que consisteixen en obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.*

CONCLUSIÓ:

En base tot això, i atès la documentació aportada, a l'expedient de referència per a la realització de les obres de «REPARACIÓ I INTERVENCIIONS EN COBERTA I REFORMES DE BANYS I CUINA INTERIORS, A L'EDIFICI CATALOGAT», la tècnica que subscriu, emet el present informe favorable condicionat a l'establert pel tècnic de patrimoni, de data 21.05.2024, 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



Ajuntament d' Andratx

informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para la realización de obras de reparación e intervenciones en cubierta y reforma de baños y cocina interiores en edificio catalogado.

Consta proyecto redactado por el arquitecto técnico, Antonio J. Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.º V-2023/04568 de fecha 18 de julio de 2023, relativo a la colocación de las placas solares en la cubierta de la edificación, presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9198).

De conformidad con el informe técnico municipal, las obras solicitadas son las siguientes:

«(...) la reparació i intervencions en coberta, canvi de 3 bigues, canvi de biga de dintell, reforma de banys, reforma de cuina, altres intervencions i instal·lació de plaques fotovoltaïques sobres coberta.»

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), 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, no se precisará 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).

Los condicionantes son los siguientes:

- 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.

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:



Ajuntament d' Andratx

«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.»

Es de aplicación el artículo 148.4 de la LUIB, el cual dispone que estarán sujetos a comunicación previa:

«4. La instalación de placas solares térmicas o fotovoltaicas sobre la cubierta de edificios y la instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, con gas natural o gas licuado de petróleo (GLP), quedarán sometidas al régimen de comunicación previa.

No estarán sujetas a este régimen las instalaciones:

- a) Que se hagan en edificios declarados como bienes de interés cultural o catalogados.
- b) Que afecten a los cimientos o la estructura del edificio.
- c) Que necesiten evaluación de impacto ambiental de acuerdo con la normativa ambiental de aplicación.»

En el caso que nos ocupa, atendiendo a que la instalación de las placas fotovoltaicas es sobre cubierta, las obras podrían estar amparadas en una comunicación previa, aunque la edificación se encuentra catalogada individualmente en la ficha 236 AC, con un grado de protección parcial. Por ello, se ha tramitado como licencia de obras.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 30 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada en este Ayuntamiento en fecha 22 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9198), para la realización de obras de reparación e intervenciones en cubierta y reforma de baños y cocina interiores en edificio catalogado, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a cumplir con las prescripciones señaladas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de



Ajuntament d' Andratx

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 presentada en este Ayuntamiento en fecha 22 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9198), para la realización de obras de reparación e intervenciones en cubierta y reforma de baños y cocina interiores en edificio catalogado, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a cumplir con las prescripciones señaladas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio.

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 PARA LA REPARACIÓN E INTERVENCIÓN EN CUBIERTA Y REFORMA DE BAÑOS Y COCINA INTERIORES EN EDIFICIO CATALOGADO**, situada en **CARRER COMERCIO, 15 – S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral **7812603DD4871S0001OS**, solicitado por el **CATALINA PONS SALVÀ**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a cumplir con las prescripciones señaladas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio:

«No es podran modificar els següents elements:

- *La teulada haurà de que continuar amb les teules planes.*
- *La cornisa presentarà les bigues ornamentals tal com és el disseny original.*
- *La composició de qualsevol element exterior de la façana o de la volada i l'enteixinat no podrà ser modificat i tindrà que continuar amb aquesta composició.*
- *La plaques fotovoltaïques que s'instal·laran a la coberta s'hauran d'ajustar als graus d'inclinació que presenta la coberta. Qualsevol modificació d'aquesta inclinació s'haurà d'informar a l'Ajuntament per valorar el seu impacte a l'edifici protegit.*
- *No restaran visibles les instal·lacions de serveis de les plaques fotovoltaïques*



Ajuntament d' Andratx

des del carrer.

- *S'hauran de conservar les rajoles hidràuliques originals dels interiors.*
- *És preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de*

les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paraitzar les obres oportunament fins que estiguin

informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears).

- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte i que consisteixen en obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»*

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO URBANO.**
- Zonificación: **SA·U1 - UNIFAMILIAR.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (38.354,08.-€).**

3º.- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras**: 6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **36 meses.**

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



Ajuntament d' Andratx

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 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 212/2017, 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 23/04/2023).

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 RLUIB, 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-



Ajuntament d' Andratx

Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

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

El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (38.354,08.-€).**

Expedient 3834/2024. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **3834/2024**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PATIO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX)**, con referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, solicitado por **WILLIAM HARRISON WAGGOTT**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 22 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4779), siendo completado en fecha 14 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6978).

2º.- En fecha 28 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

«Vista la documentació presentada en data 22/04/24 amb E-RE-4779, es presenta projecte de legalització de pati en habitatge unifamiliar aïllat per a l'esmena de l'expedient 3159/2023 (CFO). El projecte compleix amb la normativa vigent, Revisió de Normes Subsidiàries 2023.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 22/04/24 amb E-RE-4779, amb nº de visat 11/03107/24 de data 02/04/24, 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 de legalización de un patio de entrada en vivienda unifamiliar aislada, situada en carrer Castanyetes n.º 48 de Andratx, proyecto redactado por las arquitectas, Luz Guasp Ferrer y M.ª Francisca Lliteras Riutort, con visado COAIB n.º 11/03107/24 de fecha 2 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4779).

En fecha 16 de enero de 2024, a raíz de la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (LO 47/2017), la Arquitecta municipal realizó la correspondiente inspección y señala que, las obras se han realizada conforme a la mencionada licencia, excepto la ejecución de un patio de entrada a la vivienda.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

«1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La



Ajuntament d' Andratx

innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.

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

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

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se ha de acompañar con la documentación que se exige 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 con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legaliza.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 28 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de un patio de entrada en vivienda unifamiliar aislada, situada en carrer Castanyetes n.º 48 de Andratx, proyecto redactado por las arquitectas, Luz Guasp Ferrer y M.^a Francisca Lliteras Riutort, con visado COAIB n.º 11/03107/24 de fecha 2 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de abril de 2024



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2024-E-RE-4779), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de un patio de entrada en vivienda unifamiliar aislada, situada en carrer Castanyetes n.º 48 de Andratx, proyecto redactado por las arquitectas, Luz Guasp Ferrer y M.ª Francisca Lliteras Riutort, con visado COAIB n.º 11/03107/24 de fecha 2 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4779), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PATIO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX)**, con referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, solicitado por **WILLIAM HARRISON WAGGOTT**, proyecto redactado por las arquitectas, Luz Guasp Ferrer y M.ª Francisca Lliteras Riutort, con visado COAIB n.º 11/03107/24 de fecha 2 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4779), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (PUERTO DE ANDRATX)**.
- Zonificación: **U1 – UNIFAMILIAR**.

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CINCO**



Ajuntament d' Andratx

MIL QUINIENTOS EUROS (5.500,00.-€).

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 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.- 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.



Ajuntament d' Andratx

El presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (5.500,00.-€)**.

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

Expedient 9582/2023. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **9582/2023**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **ORADA EGO HOUSE S.L.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA Y GARAJE, LO 155/2017 (expediente n.º 6639/2018)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 17 - 19 – URB. COSTA DE ANDRATX “CALA LLAMP” (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7967803DD4776N0001WG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de enero de 2021 se otorgó licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (proyecto básico), siendo notificado en fecha 3 de marzo de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-892). Expediente n.º 6639/2018. TITULAR: ALEJANDRO VON WABERER.

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

2º.- En fecha 2 de septiembre de 2021, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7070), siendo completado en fecha 26 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7799). Consta informe técnico favorable emitido por la Arquitecta municipal de fecha 3 de noviembre de 2021. Expediente n.º 7814/2021.

3º.- En fecha 27 de octubre de 2021, consta cambio de titularidad de la licencia urbanística n.º 6639/2018 (LO 155/2017), pasando de Alejandro Von Waberer de la



Ajuntament d' Andratx

Mora a ORADA EGO HOUSE S.L.

4º.- En fecha 23 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (expediente n.º 6639/2018) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10289), siendo completada en fecha 11 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12068), y en fecha 23 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-790).

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 de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (expediente n.º 6639/2018).

Entre la documentación registrada en fecha 11 de diciembre de 2023, consta certificado emitido por el arquitecto, Alejandro von Waberer de la Mora, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 54% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12068).

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 6639/2018, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS), en su artículo 142 dispone que:

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

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

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y



Ajuntament d' Andratx

de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación a que se refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 26 de octubre de 2023, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 23 de octubre de 2023 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



Ajuntament d' Andratx

urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (expediente n.º 6639/2018), situada en el carrer Orada, 17 y 19 – Urb. Costa de Andratx “Cala Llamp” (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA Y GARAJE, LO 155/2017 (expediente n.º 6639/2018)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 17 - 19 – URB. COSTA DE ANDRATX “CALA LLAMP” (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7967803DD4776N0001WG, solicitada por la entidad mercantil **ORADA EGO HOUSE S.L.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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 3508/2023. Certificat final d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **3508/2023**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **LH PROPERTY DEVELOPMENT S.L.**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **DEMOLICIÓN Y REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO (CFO de 516/2019 y MD 2404/2023)**, situado en **POLÍGONO 13, PARCELA 522 (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A013005220000RG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 16 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4551 y 2024-E-RE-4553), siendo completado en fecha 23 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6134) y en fecha 31 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6415).

2º.- En fecha 14 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable, concluyendo lo siguiente:

“En relació a la documentació presentada a aquestes oficines per LH PROPERTY DEVELOPMENT SL, per a l'obtenció de la certificació municipal acreditativa del final de les obres de demolició i reforma d'habitatge unifamiliar en sòl rústic, situada a Polígon 13 parcel·la 522 del TM d'Andratx, s'emet el següent informe:

1. Consta certificat final d'obra i habitabilitat, signat per el director d'obra i el director d'execució visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics de Mallorca, de data 30 de maig de 2023, amb núm de visat 2021/10052.

2. S'adjunta justificant de registre del certificat d'eficiència energètica però no s'ha presentat el certificat, per tant no es dona compliment a l'article 35 de la llei 10/2019 de canvi climàtic i transició energètica (Número d'inscripció en el registre GOIBE241376/2024).

3. La llicència de l'expedient de modificació durant el transcurs de les obres es va atorgar condicionada a «que previ a l'atorgament de la llicència de primera ocupació es presenti: Declaració responsable per instal·lació d'un sistema autònom de depuració segellada per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, d'acord amb l'article 70.4 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.»

Manca presentar la documentació per donar compliment a la condició.

4. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 12 de juny de 2024, es comproven les següents deficiències:

A) La reforma de l'habitatge s'ajusta essencialment als plànols de modificació durant el transcurs de les obres presentats amb el CFO amb numero de registre 2024-E-RE-4553, projecte amb visat COAIB 11/03912/23 de data 19.04.2023.

Les modificacions principalment son canvis en la distribució i la modificació d'alguns buits de façana. Ates que aquestes canvis suposen una variació de les condicions



Ajuntament d' Andratx

d'habitabilitat manca presentar justificació de les condicions d'habitabilitat de les estances afectades.

B) A mes, els plànols presentat amb el final d'obra no recullen la modificació a la implantació de la fossa sèptica que es va tramitar al expedient 2404/2023, per tant no recullen la realitat executada.

C) Part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements es troba ocupada amb gespa artificial i per esteses d'escorça. Segons determina la Norma 22.c del PTIM «La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.». Per tant no es dona compliment.

D) El projecte als plànols de parcel·la i justificació de l'ocupació (en tots els expedients que s'han tramitat 516/2019, 2404/2023 i 3508/2023) detalla expressament que «no actuamos sobre las terrazas, tiene una antigüedad de mas de 20 años».

Realitzada la visita es comprova que totes les terrasses exteriors han estat objecte de reforma i per tant el projecte executat no s'ajusta a la llicència atorgada.

A mes s'ha de deixar constància que no es va acreditar la legalitat de les terrasses ja que només es te constància de la terrassa definida dins l'expedient LO 529/1989. En cas d'haver-se executat obres sobre elements en situació de fora d'ordenació s'haurà de procedir al seu restabliment atenent a la norma 129 i 193 de la LUIB.

5. 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.

$PEM = \sum ((Superfície \text{ en } m^2 \times Q \times M \times \text{Coeficient } C) \times \text{Mòdul del mes } (€/m^2))$

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

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 del CFO)

** no s'apliaca el coeficient 0.7 per reformes al tractar-se d'intervenció amb afecció*



Ajuntament d' Andratx

estructural

CFO 3508/2023

superficie (m²) Q M C PEM

Habitatge 238,98 1 1,2 1 2,8 580,2 465.884,82

annex 40,52 1 1,2 1 2,8 580,2 78.992,61

porxo 26,41 0,5 1,2 1 2,8 580,2 25.742,78

pergoles 24,75 0,25 1,2 1 2,8 580,2 12.062,36

enderroc (m³) 220,86 0,035 580,2 4.485,00

PEM Total 587.167,56

6. El pressupost de les obres que presenta el sol·licitant ascendeix a 581.097,22€.

Relació de pressuposts que hi ha hagut a l'expedient amb els diferents tràmits

sol·licitats:

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
516/2019	Demolició i reforma d'habitatge unifamiliar en sòl rústic (atorgada JGL 30.10.2020)	320.728,18.- €	580.447,04€.
2191/2023	1ª Prorroga de de l'expedient 516/2019 (Denegada JGL de 31/03/2023)	pendent execució 20% (64.145,63.-€)	116.089,41€.
2404/2023	Modificat en el transcurs de les obres de 516/2019 (atorgada JGL 27.10.2023)	324.441,63 (augment de 3.713,45€)	6.720,52€.



Ajuntament d' Andratx

3508/2023	llicència d'ocupació o de primera utilització	En tramitació	587.167,56€.
------------------	---	---------------	---------------------

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, ates al que es descriu al punt 4.D les obres no s'ajusten al projecte autoritzat, i s'informa DESFAVORABLEMENT, a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, amb una valoració actualitzada de l'obra de 587.167,56€.

Ates al descrit al punt 4.D s'haurà de donar trasllat a l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca, per presumptes obres executades sense títol habilitant"

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de demolición y reforma de vivienda unifamiliar en suelo rústico, situada en el Polígono 13, Parcela 522 de Andratx (CFO de LG 516/2019 y MD 2404/2023).

Entre la documentación registrada en fecha 16 de abril de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/10052 de fecha 30 de mayo de 2023, firmado por el arquitecto director de la obra, Antonio López-Cerón Hoyos, y el director de la ejecución material de la obra, Juan Serra Estarellas (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4551).

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 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, RLUIB).

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

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 263.1 del RLUIB, el cual indica que:



Ajuntament d' Andratx

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

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”.

El artículo 158.1 de la LUIB dispone que: *“La licencia de ocupación o de primera utilización tendrá como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas y autorizar su puesta en uso. La tramitación de estas licencias tendrá carácter preferente, y la resolución expresa se notificará en el plazo de un mes desde la solicitud de la persona interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fije la legislación sobre procedimiento administrativo.”*

CUARTO.- En fecha 14 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de demolición y reforma de vivienda unifamiliar en suelo rústico, situada en el Polígono 13, Parcela 522 de Andratx (CFO de 516/2019 y MD 2404/2023), por los siguientes motivos:

“3. La llicència de l'expedient de modificació durant el transcurs de les obres es va atorgar condicionada a «que previ a l'atorgament de la llicència de primera ocupació es presenti: Declaració responsable per instal·lació d'un sistema autònom de depuració segellada per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, d'acord amb l'article 70.4 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.»

Manca presentar la documentació per donar compliment a la condició.

4. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 12 de juny de 2024, es comproven les següents deficiències:

A) La reforma de l'habitatge s'ajusta essencialment als plànols de modificació durant



Ajuntament d' Andratx

el transcurs de les obres presentats amb el CFO amb numero de registre 2024-E-RE-4553, projecte amb visat COAIB 11/03912/23 de data 19.04.2023.

Les modificacions principalment son canvis en la distribució i la modificació d'alguns buits de façana. Ates que aquestes canvis suposen una variació de les condicions d'habitabilitat manca presentar justificació de les condicions d'habitabilitat de les estances afectades.

B) A mes, els plànols presentat amb el final d'obra no recullen la modificació a la implantació de la fossa sèptica que es va tramitar al expedient 2404/2023, per tant no recullen la realitat executada.

C) Part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements es troba ocupada amb gespa artificial i per esteses d'escorça. Segons determina la Norma 22.c del PTIM «La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.». Per tant no es dona compliment.

D) El projecte als plànols de parcel·la i justificació de l'ocupació (en tots els expedients que s'han tramitat 516/2019, 2404/2023 i 3508/2023) detalla expressament que «no actuamos sobre las terrazas, tiene una antigüedad de mas de 20 años».

Realitzada la visita es comprova que totes les terrasses exteriors han estat objecte de reforma i per tant el projecte executat no s'ajusta a la llicència atorgada.

A mes s'ha de deixar constància que no es va acreditar la legalitat de les terrasses ja que només es te constància de la terrassa definida dins l'expedient LO 529/1989. En cas d'haver-se executat obres sobre elements en situació de fora d'ordenació s'haurà de procedir al seu restabliment atenent a la norma 129 i 193 de la LUIB."

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 DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **DEMOLICIÓN Y REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO**



Ajuntament d' Andratx

(CFO de 516/2019 y MD 2404/2023), situado en **POLÍGONO 13, PARCELA 522 (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A013005220000RG.

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

PRIMERO.- Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **DEMOLICIÓN Y REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO (CFO de 516/2019 y MD 2404/2023)**, situado en **POLÍGONO 13, PARCELA 522 (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A013005220000RG, solicitado por la entidad mercantil **LH PROPERTY DEVELOPMENT S.L.**, puesto que, por los motivos expuestos, las obras ejecutadas no se ajustan al proyecto autorizado.

1.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (587.167,56.-€).**

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.



Ajuntament d' Andratx

El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO SESENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (587.167,56.-€).**

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

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

SEXTO.- Dar traslado a la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca, a los efectos oportunos (punto 4.D del informe técnico).

Expedient 4446/2021. Protecció de la Legalitat Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4446/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 20 de mayo de 2021 la Celadora Municipal emite informe nº 108/2021 BC, por una inspección realizada el 14 de mayo de 2021 en CALLE LARACHE, 3 – ANDRATX, referencia catastral nº 0404633DD5800S0001XW:

" 1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA P.A. II – PLURIFAMILIAR II

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 9400/2020: Comunicación previa para "reparaciones de paredes interiores dañadas por humedad y actualización de instalación eléctrica". Revisada por el técnico municipal el 15/12/2020.

- 63/2021: Comunicación previa para "reparación de fachada". Revisada por el técnico municipal el 23/02/2021.

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Vista la denuncia con registro de entrada número 2021-E-RE-3782 de fecha 14 de mayo de 2021 donde se denuncia "una obra supuestamente ilegal... se visualiza



Ajuntament d' Andratx

derribo

de tejados, vigas, fachadas, personal sin infraestructuras, andamios...", visitamos la vivienda para comprobar las obras.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que se están llevando a cabo obras no ajustadas a la comunicación previa solicitada. Se está realizando una reforma integral del interior de la vivienda con demolición completa y cambio de cubierta tal y como se aprecia en las fotos adjuntas.

5. LICENCIA URBANÍSTICA/COMUNICACIÓN PREVIA:

LICENCIA/CP NO

N.º LICENCIA

ESTADO EN EJECUCIÓN

CARTEL INFORMATIVO NO

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

6. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Demolición de cubierta (finalizada) 56 m²
- Construcción de cubierta plana transitable (en ejecución). 36 m²
- Construcción de cubierta inclinada con vigas de madera y teja árabe (en ejecución). 20 m²
- Reforma integral del interior de la vivienda. 112 m²

7. PERSONAS RESPONSABLES:

PERSONAS RESPONSABLES

NOMBRE FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD NIF 4320XXXXG

[...]"

2º.- Consta en el expediente informe de titularidad catastral en el que aparece:



Ajuntament d' Andratx

" Referencia Catastral

0404633DD5800S0001XW

Localización.

CL LARACHE 3 Es:E Pl:00 Pt:O

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: GUERRA VAN LAKERVELD FABIAN

NIF/NIE: 4320XXXXG

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 26/11/2020"

3º.- Mediante Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades n.º 1887, de 24 de mayo de 2021, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CALLE LARACHE 3 EsE Pl00 PtO– ANDRATX, referencia catastral nº 0404633DD5800S0001XW, a FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD, con NIF nº 4320XXXXG, en concepto de propietario.

La resolución se notificó al interesado en fecha 27/05/2021.

4º.- En fecha 26 de mayo de 2021 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de VEINTITRES MIL SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON TRES céntimos (23.677,03.-€)

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 2 meses

OBSERVACIONES: Las obras SON LEGALIZABLES, siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andratx».

5º.- En fecha 27 de mayo de 2021 la Celadora Municipal emite informe:

“1. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:



Ajuntament d' Andratx

Personada en la direcció anteriormente citada, siendo las 10:37 horas del JUEVES 27 de MAYO de 2021, la inspectora de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de suspensión de obras.

2. FOTOGRAFÍAS Y PLANOS:

[...]».

6º.- En fecha de 4 de de junio de 2021, la Junta de Gobierno Local, acordó:

“PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades n.º 1887, de 24 de mayo de 2021 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD, con NIF nº 4320XXXXG, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE LARACHE 3 EsE PI00 PtO – ANDRATX, referencia catastral nº 0404633DD5800S0001XW, consistentes en:

- Demolición de cubierta (finalizada) 56 m²
- Construcción de cubierta plana transitable (en ejecución). 36 m²
- Construcción de cubierta inclinada con vigas de madera y teja árabe (en ejecución). 20 m²
- Reforma integral del interior de la vivienda. 112 m²

[...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD, con NIF nº 4320XXXXG, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE LARACHE 3 EsE PI00 PtO – ANDRATX, referencia catastral nº 0404633DD5800S0001XW, consistentes en:

- Demolición de cubierta (finalizada) 56 m²



Ajuntament d' Andratx

- Construcción de cubierta plana transitable (en ejecución). 36 m²
- Construcción de cubierta inclinada con vigas de madera y teja árabe (en ejecución). 20 m²
- Reforma integral del interior de la vivienda. 112 m²

7º.- En fecha de 19 de julio de 2021, la Instructora emitió la diligencia siguiente:

“Visto que en fecha 2 de julio de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-5464, SAMUEL PEREZ PALACIOS, en nombre y representación de FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD, presentó solicitud de legalización (expediente nº 6246/2021), 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. 4446/2021 QUEDA SUSPENDIDO desde el 2 de julio de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo.”

*****8º.- *****En fecha de 11 de octubre de 2021 la Celadora de obras emite el siguiente informe de inspección:

“4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS: Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba en el momento de la visita, se ha continuado con los trabajos en la vivienda incumpliendo con la suspensión de obras dictada desde el día 24/05/2021.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA: CARACTERÍSTICAS MEDICIÓN

- Acabado reforma completa baño planta baja 8 m²
- Enlucido pared escalera 9 m² - Instalación de escalera metálica para acceso a la terraza en planta superior Mirar fotos
- Caja de escalera de acceso a terraza Mirar fotos
- Acabados en la terraza Mirar fotos
- Continuación con los trabajos en instalaciones eléctricas Mirar fotos
- Trabajos varios en fachada Mirar fotos”

9º.- En fecha de 18 de octubre de 2021, el Arquitecto Municipal emite nuevo informe de valoración de las obras:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad



Ajuntament d' Andratx

de SESENTA Y SIETE MIL OCHENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO céntimos (67.084,94.-€)”

10º.- En fecha de 22 de octubre de 2021, la Junta de Gobierno Local, acordó:

“PRIMERO.- IMPONER a *FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD*, con NIF nº 4320XXXXG, la primera multa coercitiva de 6.708,49 €, por incumplimiento de la orden de suspensión dictada el 24 de mayo de 2021, mediante Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades n.º 1887, medida cautelar confirmada por acuerdo de 4 de junio de 2021 de la Junta de Gobierno Local, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores. Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la primera multa coercitiva.

SEGUNDO.- ORDENAR el precinto de las obras sitas en CALLE LARACHE 3 EsE Pl00 PtO – ANDRATX, referencia catastral nº 0404633DD5800S0001XW “

****11º.-****En fecha de 16 de diciembre de 2021, el interesado presenta ante este Ayuntamiento escrito de alegaciones (2021-E-RE-9530), mediante el cual solicita el desprecinto de la obra.

12º.- En fecha de 27 de diciembre de 2021, la Junta de Gobierno Local, acuerda

“PRIMERO.- ESTIMAR la solicitud presentada de fecha 16 de diciembre de 2021 (RGE n.º 2021-E-RC-9530) por *FABIÁN GUERRA VAN LAKERVELD*, con NIF n.º 4320****G, y como consecuencia, **ORDENAR** a la Policía Local el desprecinto de las obras sitas en CALLE LARACHE 3 Es:E Pl:00 Pt:O – ANDRATX, referencia catastral n.º 0404633DD5800S0001XW, por los motivos expuestos en el primer fundamento jurídico “

13º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 9 de septiembre de 2022, acordó:

“PRIMERO. Conceder licencia urbanística de legalización de obras de reforma y proyecto básico y ejecución de obras de finalización de reforma, presentado en fecha 20 de junio 2022 (2022-E-RE-5287), con nº de visado 2021/005578 de día 20 de junio de 2022, expediente 6246/2021, solicitado por el SR. *FABIAN GUERRA*



Ajuntament d' Andratx

VAN LAKERVELD, situada en CARRER LARACHE, 3- ANDRATX, referencia catastral 0404633DD5800S0001XW, debiendo cumplir, con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia. Según Proyecto Básico y Ejecución redactado por el Arquitecto D. Samuel Pérez Palacios. En los términos y de conformidad con las condiciones generales y particulares que en su caso señalen los informes técnicos y jurídicos.”

14º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 31 de marzo de 2023, acordó nombrar instructora a la Sra. Alicia Álvarez Pulidol, y secretaria a la Sra. Mercedes Nieto Enseñat.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 197.2 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».



Ajuntament d' Andratx

Segundo.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: *«En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».*

Tercero.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que rellenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

****Cuarto.-****El artículo 186 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

- a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
- b) El procedimiento sancionador.

Quinto.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo puesto que en fecha de 9 de septiembre de 2022, la Junta de Gobierno Local concedió licencia urbanística de legalización de obras de reforma y proyecto básico y ejecución de obras de finalización de reforma, presentado en fecha 20 de junio 2022 (2022-E-RE-5287), con nº de visado 2021/005578 de día 20 de junio de 2022, expediente 6246/2021, solicitado por el SR. FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD, situada en CARRER LARACHE, 3- ANDRATX, referencia catastral 0404633DD5800S0001XW.

Sexto.- En relación al procedimiento sancionador es de aplicación la siguiente normativa:

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.



Ajuntament d' Andratx

- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Séptimo.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el acto de inicio del procedimiento sancionador de la forma siguiente:

“1. La resolución por la que se dispone el inicio del procedimiento deberá contener al menos los siguientes elementos:

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.
- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
- e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
- f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
- g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
- h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.
- i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.
- j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.
- k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta



Ajuntament d' Andratx

puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.

m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.

n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.

2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

Octavo.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:

«a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.

b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.

d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.

e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un



Ajuntament d' Andratx

pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

Noveno.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. 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”

Se consideran personas presuntamente responsables a FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD, con NIF nº 4320XXXXG, en concepto de propietario.

Décimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

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.

No obstante, el artículo 183 de la LUIB establece que: *“Cuando en el procedimiento haya alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos siguientes artículos, la multa se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose esta en función de*



Ajuntament d' Andratx

la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción”.

De forma análoga, el artículo 184.1 f) de la LUIB establece que será **circunstancia agravante**: *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado.”*

Así mismo, el artículo 176.1 LUIB, establece que: *“Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50 % si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40 %, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción”*

En fecha de 18/10/21, el Arquitecto Municipal valora las obras en 67.084,94.-€.

Visto lo anterior, corresponde imponer una sanción de **58.699,32.- euros** a FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD, con NIF nº 4320XXXX, en concepto de propietario. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Undécimo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso



Ajuntament d' Andratx

de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Duodécimo.--El artículo 26 del Decreto 1/2024 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 proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Decimotercero.-- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

3. *En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.*

4. *En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:*

a) *Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.*

b) *La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.*

c) *Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.*

d) *Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.*



Ajuntament d' Andratx

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

b) 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 anticipado será de un 60% de la multa indicada”

Décimocuarto.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se



Ajuntament d' Andratx

decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

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 21 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, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 4 de de junio de 2021

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra FABIAN GUERRA VAN LAKERVELD, con NIF nº 4320XXXXG, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE LARACHE 3 EsE PI00 PtO – ANDRATX, referencia catastral nº 0404633DD5800S0001XW, consistentes en:

“- Acabado reforma completa baño planta baja 8 m²

- Enlucido pared escalera 9 m² - Instalación de escalera metálica para acceso a la terraza en planta superior Mirar fotos

- Caja de escalera de acceso a terraza Mirar fotos

- Acabados en la terraza Mirar fotos

- Continuación con los trabajos en instalaciones eléctricas Mirar fotos

- Trabajos varios en fachada Mirar fotos”

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el



Ajuntament d' Andratx

artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que, siendo apreciada circunstancia agravante del artículo 184.1 f) de la LUIB en consonancia con el artículo 183 LUIB, corresponde imponer una sanción de **58.699,32.- euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a ANTELMO ENSEÑAT PALMER , que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

b) 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 anticipado será de un **60%** de la multa indicada.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero 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.

Contra los puntos segundo y tercero del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

