

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/31	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

9 / d'agost / 2024

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:53

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
43169244S	Antoni Nicolau Martin	SÍ
43155400V	Beatriz Casanova Fuentes	NO
43126108G	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
43095951T	Juan Forteza Bosch	NO
43099225P	Magdalena Juan Pujol	SÍ
43149939F	Ivan Sanchez Sanchez	SÍ

Excuses d'assistència presentades:

1. Beatriz Casanova Fuentes:



Ajuntament d' Andratx

«Vacances»

2. Juan Forteza Bosch:

«Vacances»

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

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Expedient 948/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
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.

El 15 de març de 2024, la convocatòria i concessió de subvencions a les entitats culturals i juvenils del municipi d'Andratx per a l'exercici 2024 va ser aprovada per la Junta de Govern Local.

El 23 de març de 2024 es publica les Bases i l'Extracte de la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions de Cultura i Joventut 2024 al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) Nº. 40, 23 de març de 2024.

La dotació econòmica total de la convocatòria es de 60.000,00€ a càrrec de la partida pressupostària 330. 48920 establert en el punt sisè de les Bases.

El total de l'import de la concessió de subvencions es de 54.099,87 € a concedir a les entitats culturals i juvenils del municipi d'Andratx que han sol·licitat la subvenció.

El 2 d'agost de 2024, presenta sol·licitud per RGE núm. 2024-E-RE-8825 el Sr. Ramon Alberto Alemany Llodrà amb DNI 43044745S sol·licitant en nom de l'Associació Colla Dragomonis Andratx (G57781973) «atenint a la base onzena de la convocatòria es sol·licita una bestreta del 50% de la subvenció atorgada, és a dir, de 3.250,00€».

El 7 d'agost de 2024, el Tècnic Administratiu General de Cultura i Educació emès



Ajuntament d' Andratx

informe en relació a la concessió de la bestreta emmarcat en la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions de Cultura i Joventut 2024 a la Associació Colla Dragomonis d'Andratx, que transcriu:

« *Expedient: 948/2024*

Document: Informe

Procediment: Subvencions per Concurrencia Competitiva

Informe en relació a la concessió de la bestreta emmarcat en la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions de Cultura i Joventut 2024 a la Associació Colla Dragomonis d'Andratx

Antecedents

1. El 2 d'agost de 2024, presenta sol·licitud per RGE núm. 2024-E-RE-8825 el Sr. Ramon Alberto Alemany Llodrà amb DNI 43044745S sol·licitant en nom de l'Associació Colla Dragomonis Andratx (G57781973) «atenint a la base onzena de la convocatòria es sol·licita una bestreta del 50% de la subvenció atorgada, és a dir, de 3.250,00€».

2. El 5 de juliol de 2024, la Junta de Govern Local adopta el certificat d'acord on concedeix a l'Associació Colla Dragomonis Andratx la quantia de 6.500,00€ en concepte de subvenció pel projecte presentat.

3. El 9 de juliol de 2024, per Registre de Sortida núm. 2024-S-RE-9197 es remet per seu electrònica la notificació del certificat d'acord.

4. En el punt 11 apartat 5) de la Convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions de Cultura i Joventut 2024 (BOIB. Núm. 40. 23 de març de 2024) estableix: «5. Es podrà sol·licitar (per RGE) una bestreta corresponent al 50% de la subvenció atorgada a través de la Seu Electrònica de l'Ajuntament d'Andratx (<https://andratx.sedelectronica.es/>) pel seu tràmit específic establert. Per poder dur a terme un registre telemàtic cal disposar d'un certificat electrònic o DNI electrònic o Cl@ve pin.»

A més, «En cas de no estar degudament justificada la subvenció atorgada, aquesta bestreta haurà de ser retornada. Si a l'hora de determinar els ajuts corresponents a les sol·licituds, el crèdit pressupostari no fos suficient, es reduiran proporcionalment les quanties resultants fins que no es superi l'import global de la concessió



Ajuntament d' Andratx

pressupostària».

Legislació aplicable

- 1. Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (BOE núm. 276. 18 de novembre de 2003).*
- 2. El Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (BOE núm.176. 25 de juliol de 2006).*
- 3. Llei 39/2015, d'1 d'octubre 2015, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (BOE núm. 236. 2 d'octubre de 2015).*
- 4. Convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions de Cultura i Joventut 2024 (BOIB. Núm. 40. 23 de març de 2024).*

Conclusió

Per tot l'exposat anteriorment, s'informa favorablement en relació a la concessió de la bestreta emmarcat en la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions de Cultura i Joventut 2024 a la Associació Colla Dragomonis d'Andratx d'atorgar el 50% de la subvenció, és a dir, la quantia de 3.250,00€.»

El 7 d'agost de 2024, la Intervenció Municipal emès informe favorable de reconeixement de la bestreta establerta a les bases per un import de 3.250,00€ a favor de l'Associació Colla Dragomonis d'Andratx amb CIFG57781973 a càrrec de l'aplicació pressupostària 330.48001.

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

PRIMER. Concedir la bestreta del 50% de la subvenció per concurrència competitiva de Cultura i Joventut 2024 a:

Associació	CIF	Quantia
Associació Colla de Dragomonis d'Andratx	**7781***	3.250,00€

SEGON. Reconèixer i ordenar el pagament de la bestreta per les Subvencions de Cultura i Joventut 2024 a favor de l'Associació Colla Dragomonis d'Andratx per import de 3.250,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 330.48001.

TERCER. Notificar a l'Associació Colla Dragomonis d'Andratx.

QUART. Comunicar al Departament de Cultura.



Ajuntament d' Andratx

QUINT. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar la corresponent bestreta.

Expedient 10136/2023. Subvencions per Concurrencia Competitiva EDUCACIÓ 2024	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 10136/2023 relatiu a la convocatòria de Subvencions per Procediment de Concurrencia Competitiva; Subvencions EDUCACIÓ 2024.

Atenent a la convocatòria de Subvencions per a activitats extracurriculars d'Educació.

Vista la providència de la Regidora d'educació de dia 28 de febrer de 2024.

Vist l'informe jurídic de dia 28 de febrer de 2024.

Vist l'informe de fiscalització de dia 29 de febrer de 2024.

Vista la proposta de la Regidora d'educació per Junta de Govern de dia 06 de març de 2024.

Vist l'Acord de la Junta de Govern Local celebrada dia 15 de març de 2024.

La publicació al BOIB núm 40 de dia 23 de març de 2024 referent a les bases de les subvencions de l'Àrea d'educació per a activitats extracurriculars per a l'any 2024.

Vistes les següents sol·licituds presentades:

- a) 2024- E-RE – 4441 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.
- b) 2024- E-RE – 4445 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.
- c) 2024- E-RE – 4758 Associació pares i mares IES Baltasar Porcel
- d) 2024- E-RE – 4839 Associació músics Andratx
- e) 2024- E-RE – 4866 Associació pares i mares CEIP Es Vinyet
- f) 2024- E-RE – 4871 Associació Bàrbara Weill
- g) 2024- E-RE – 4900 Associació pares i mares d'alumnes del Port d'Andratx

Vist l'informe emès pel Tècnic data 08 de juliol de 2024, que diu literalment:

"INFORME SOBRE L'ATORGACIÓ DE LES SUBVENCIONS DE L'ÀREA



Ajuntament d' Andratx

D'EDUCACIÓ PER A ACTIVITATS EXTRAESCOLARS PER L'ANY 2024

Miquel Àngel Marroig Toledo tècnic de Cultura, Educació i Joventut de l'Ajuntament d'Andratx.

- 1.- La providència de la Regidora d'educació signada de dia 28 de febrer del 2024*
- 2.- L'informe jurídic signat dia 28 de febrer de 2024*
- 3.- L'informe de fiscalització signat dia 29 de febrer de 2024*
- 4.- L'informe tècnic signat dia 29 de febrer del 2024*
- 5.- La proposta de la regidora d'educació signada dia 6 de març de 2024*
- 6.- Ell Certificat d'acord de la Junta de Govern Local de dia 15 de març de 2024*
- 7.- La publicació al BOIB núm 40 de dia 23 de març de 2024 referent a les bases de les subvencions de l'Àrea d'educació per a activitats extracurriculars per a l'any 2023.*

8.- Els criteris de baremació segons les bases són els següents:

«CRITERIS DE VALORACIÓ DE LES SOL·LICITUDS 100 punts.

Línia 1 punt de 0 a 100 punts per a projectes que tinguin una durada anual i que demostrin que tenen més de 5 talleristes/monitors i desenvolupin la seva activitat diàriament,

línia 2 de 0 punts a 50 punts per a aquelles associacions que realitzin activitats almenys 2 dies a la setmana.

Línia 3 de 0 punts a 25 punts per a aquells projectes puntuals .

1.- CONTINGUT TÈCNIC DEL PROJECTE. (Màxim 40 punts)

a) Informació aportada per l'entitat sol·licitant respecte de les necessitats reals que pretén abordar el projecte:

- L'entitat aporta informació suficient que justifica la necessitat de la intervenció en relació a la situació i circumstàncies dels destinataris : de 2 a 8 punts.*
- La informació aportada per l'entitat no justifica prou la necessitat d'intervenció : de 0 a 2 punts.*

b) Determinació dels objectius del projecte :

- Els objectius es defineixen adequadament diferenciant entre objectius generals i operatius : de 2 a 8 punts.*
- Els objectius estan definits de manera genèrica i poc operativa : de 0 a 2 punts.*



Ajuntament d' Andratx

c)Núm. de joves beneficiaris i el seu àmbit geogràfic:

Per cada 10 associats 1 punt fins a un màxim de 8 punts.

d)Determinació dels instruments i recursos metodològics utilitzats per a la consecució dels objectius del projecte : 2 a 8 punts

- *En la informació facilitada per l'entitat es detallen prou els recursos materials, tècnics i personals previstos i s'adeqüen a la consecució dels objectius previstos : de 2 a 8 punts.*

- *La informació facilitada no detalla adequadament els recursos previstos per a la consecució dels objectius: de 0 a 2 punts*

e)Actuacions de campanyes, sensibilització i/o divulgació prestació de serveis o participació passiva en esdeveniments de 2 a 6 punts.

f)Cofinançament del projecte.: de 2 a 8 punts

- *El projecte compta amb finançament propi de l'entitat sol·licitant o amb altres fonts de finançament públiques o privades per a complementar la subvenció sol·licitada: de 2 a 8 punts.*

- *El projecte no compta amb altres fonts de finançament diferents de la subvenció sol·licitada : de 0 a 2 punts*

2.- GRAU DE PARTICIPACIÓ DELS DESTINATARIS. (Màxim 40 punts)

El projecte es classificarà en alguna de les categories que es relacionen a continuació, tenint cadascuna d'elles una puntuació màxima. En cas que el projecte tingui diverses fases i es pugui enquadrar cadascuna en diferents categories, s'assignarà la puntuació de cada fase en grau proporcional al seu pes en la totalitat del projecte, sense que el total de la puntuació pugui superar els 40 punts.

Participació directa dels destinataris en la programació i execució de les activitats. Els destinataris estan identificats com a grup i quantificats per trams d'edat i sexe i participen activament en la programació i desenvolupament de les activitats. (40 punts màxim).

a)Participació passiva dels destinataris en campanyes de sensibilització i/o divulgació.

L'activitat va dirigida a un col·lectiu dels quals s'aporta informació general sobre edats , sexe i altres circumstàncies. Els destinataris no participen en la programació,



Ajuntament d' Andratx

només en el desenvolupament de l'activitat , la qual té com a objectiu canviar actituds i/o conductes en relació a alguna qüestió, així com afavorir en la seva formació extracurricular. (40 punts màxim).

b) Els participants són usuaris d'un servei que presta l'entitat sol·licitant. La informació sobre els destinataris és genèrica quant a circumstàncies i aproximada quant a edats i sexe. (20 punts màxim).

c) Participació passiva dels destinataris en esdeveniments puntuals. Els destinataris es limiten a ser espectadors de l'activitat a desenvolupar. (10 punts màxim)

3- CONTINUÏTAT O INNOVACIÓ DEL PROJECTE. (Màxim 20 punts).

a) Projectes amb continuïtat en diversos anys i subvencionats l'ajuntament d'Andratx. Es valorarà l'esforç en l'execució de projectes continuats en el temps. De 0 a 5 punts.

b) Projectes experimentals o innovadors. Es valoraran aquells projectes que duguin a terme actuacions noves, tant en l'activitat a desenvolupar com en els recursos metodològics a utilitzar: de 0 a 5 punts

c) Projectes de formació extracurricular que condueixin a una sortida professional o bé a la continuació de la formació de l'individu de 0 a 10 punts.»

9.- Les sol·licituds presentades en temps i forma segons el següent llistat:

a) 2024- E-RE – 4441 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.

b) 2024- E-RE – 4445 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.

c) 2024- E-RE – 4758 Associació pares i mares IES Baltasar Porcel

d) 2024- E-RE – 4839 Associació músics Andratx

e) 2024- E-RE – 4866 Associació pares i mares CEIP Es Vinyet

f) 2024- E-RE – 4871 Associació Bàrbara Weill

g) 2024- E-RE – 4900 Associació pares i mares d'alumnes del Port d'Andratx

El qui subscriu un cop examinats els projectes presentats per cada una de les associacions passa a detallar la puntuació obtinguda a cada un dels apartats segons els màxims de punts que poden obtenir cada una d'elles en funció dels criteris establerts a la convocatòria a que es fa referència.

2023- E-RE – 4441 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.



Ajuntament d' Andratx

Vist el projecte presentat aquesta associació pot optar a un màxim de 25 punts que es desglossen de la següent manera.

Projecte Domo: comunitat i aprenentatge.

El projecte té com objecte la construcció d'una cúpula geodèsica al pati del CEIP Es Molins per a la consecució d'un espai per a la realització d'activitats extraescolars, escolars i de la comunitat educativa. Al ser un centre rural te uns espais per a la realització d'aquests tipus d'activitat molt limitats així que aquest espai pot aconseguir que es desembossi la utilització de les aules amb aquesta finalitat.

Es un projecte englobat dins l'agenda 2030 amb uns objectius clarament justificats dins les polítiques mediambientals de la UNESCO.

CONTINGUT TÈCNIC DEL PROJECTE. 10 punts

GRAU DE PARTICIPACIÓ DELS DESTINATARIS. 10 punts

CONTINUÏTAT O INNOVACIÓ DEL PROJECTE. 5 punts

TOTAL 25 PUNTS A 250€ Li correspondrien 6.250€

Vist que al seu projecte sol·liciten la quantitat de 6.500€ se li atorgarien la quantitat de 6.250 €

2023- E-RE – 4445 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.

Vist el projecte presentat aquesta associació pot optar a un màxim de 50 punts que es desglossen de la següent manera.

Projecte Ludoteca: el projecte de la ludoteca de s'Arracó que gestiona la APIMA dels molins és un projecte que s'ha consolidat al llarg dels anys com un referent per a l'ocupació del temps lliure dels més petits del municipi de S'Arracó amb la filosofia d'un consum d'oci saludable amb un punt important de integració i inclusió social com a punt de trobada de les famílies i dels infants amb risc d'exclusió social i al mateix temps com element de conciliació familiar.

CONTINGUT TÈCNIC DEL PROJECTE. 20 punts

GRAU DE PARTICIPACIÓ DELS DESTINATARIS. 20 punts

CONTINUÏTAT O INNOVACIÓ DEL PROJECTE. 10 punts



Ajuntament d' Andratx

TOTAL 50 PUNTS A 250€ Li correspondrien 12.500€

Vist que al seu projecte sol·liciten la quantitat de 10.150€ se li atorgarien la quantitat de 10.150 €

2023- E-RE – 4758 Associació pares i mares IES Baltasar Porcel

Vist el projecte presentat aquesta associació pot optar a un màxim de 25 punts que es desglossen de la següent manera.

Projecte de millores de l'exterior i interior del centre, projecte de noves tecnologies. Introducció a les festes tradicionals al centre i material per la ludoteca.

L'APIMA del centre amb aquest projecte vol acostar les festes més tracional de les nostre Illes als joves de l'IES com per exemple les festes de carnaval, Sant Jordi, Sant Antoni, les verges...a més el fet del projecte de noves tecnologies com bé es ara un projector i ordinadors.

CONTINGUT TÈCNIC DEL PROJECTE. 10 punts

GRAU DE PARTICIPACIÓ DELS DESTINATARIS. 10 punts

CONTINUÏTAT O INNOVACIÓ DEL PROJECTE. 5 punts

TOTAL 25 PUNTS A 250€ Li correspondrien 6.250€

Vist que al seu projecte sol·liciten la quantitat de 7.167€ se li atorgarien la quantitat de 6.250 €

2023- E-RE – 4839 Associació músics Andratx

Vist el projecte presentat aquesta associació pot optar a un màxim de 100 punts que es desglossen de la següent manera.

El projecte Andratx Rock School Experience conpte amb més de 65 joves que participen dels tallers de bateria, baix, guitarra, piano elèctric i els combos a més dels diferents tallers de cant modern.

El seu treball està basat en tocar l'instrument des de el primer dia i amb un repertori modern..

CONTINGUT TÈCNIC DEL PROJECTE. 40 punts

GRAU DE PARTICIPACIÓ DELS DESTINATARIS. 40 punts



Ajuntament d' Andratx

CONTINUÏTAT O INNOVACIÓ DEL PROJECTE. 20 punts

TOTAL 100 PUNTS A 250€ Li correspondrien 25.000€

Vist que al seu projecte sol·liciten la quantitat de 42.739'20€ se li atorgarien la quantitat de 25.000€

2023- E-RE – 4866 Associació pares i mares CEIP Es Vinyet

Vist el projecte presentat aquesta associació pot optar a un màxim de 25 punts que es desglossen de la següent manera.

Projecte: Activitats socioculturals per alumnes del centre

El projecte presentat conté un club de lectura on es vol crear un espai comú amb els diferents membres de la comunitat educativa. El segon projecte que planteja es el de les jornades gastronòmiques interculturals vista la gran varietat sociocultural del centre.

El projecte de excursions ludico educatives per tal de poder mostrar el patrimoni cultural, històric i lúdic de la comunitat autònoma.

Organització de jornades esportives i culturals.

Manteniment de la ludoteca del centre.

CONTINGUT TÈCNIC DEL PROJECTE. 10 punts

GRAU DE PARTICIPACIÓ DELS DESTINATARIS. 10 punts

CONTINUÏTAT O INNOVACIÓ DEL PROJECTE. 5 punts

TOTAL 25 PUNTS A 250€ Li correspondrien 6.250€

Vist que al seu projecte sol·liciten la quantitat de 6.985€ se li atorgarien la quantitat de 6.250 €

2023- E-RE – 4871 Associació Bàrbara Weill

Vist el projecte presentat aquesta associació pot optar a un màxim de 25 punts que es desglossen de la següent manera.

Projecte presentat:

Coneixent Bàrbara Weill, un projecte ja consolidat on els infants poden conèixer la figura de Barbara Weill visitant el seu Museu del port d'Andratx.

Projecte tallers d'art a l'estudio Weill que es desenvolupen els mesos d'estiu per part



Ajuntament d' Andratx

de professores d'art per infants i joves.

El projecte Studio Talks on es realitzen converses amb una professora d'art.

CONTINGUT TÈCNIC DEL PROJECTE. 10 punts

GRAU DE PARTICIPACIÓ DELS DESTINATARIS. 10 punts

CONTINUÏTAT O INNOVACIÓ DEL PROJECTE. 5 punts

TOTAL 25 PUNTS A 250€ Li correspondrien 6.250€

Vist que al seu projecte sol·liciten la quantitat de 6.500€ se li atorgarien la quantitat de 6.250 €

2023- E-RE – 4900 Associació pares i mares d'alumnes del Port d'Andratx

Vist el projecte presentat aquesta associació pot optar a un màxim de 25 punts que es desglossen de la següent manera.

Projecte presentat: Millores al CEIP Ses Bassetes.

El projecte presenta millores al pati del menjador, activitats solidàries per nadal i Sant Jordi, tallers de contacontes, compra de material de menjador i sortides culturals.

Com a novetat també introdueixen el projecte KID&US amb tallers d'anglès per la comunitat educativa

CONTINGUT TÈCNIC DEL PROJECTE. 10 punts

GRAU DE PARTICIPACIÓ DELS DESTINATARIS. 10 punts

CONTINUÏTAT O INNOVACIÓ DEL PROJECTE. 5 punts

TOTAL 25 PUNTS A 250€ Li correspondrien 6.250€

Vist que al seu projecte sol·liciten la quantitat de 11.253'85€ se li atorgarien la quantitat de 6.250 €

Així un cop baremats els projectes presentats per les Associacions en temps i forma i vist que la partida pressupostària es de 74.000€ el qui subscriu INFORMA FAVORABLEMENT de l' atorgacio de les següents quantitats:

RGE I ASSOCIACIÓ	SUBVENCIÓ A ATORGAR
2024- E-RE – 4441 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.	6.250€



Ajuntament d' Andratx

2024- E-RE – 4445 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.	10.150€
2024- E-RE – 4758 Associació pares i mares IES Baltasar Porcel	6.250€
2024- E-RE – 4839 Associació músics Andratx	25.000€
2024- E-RE – 4866 Associació pares i mares CEIP Es Vinyet	6.250€
2024- E-RE – 4871 Associació Bàrbara Weill	6.250€
2024- E-RE – 4900 Associació pares i mares d'alumnes del Port d'Andratx	6.250€

Amb un pressupost total que puja a 66.400€ del total dels 74.000€ dotats a la partida corresponent

Andratx, document signat electrònicament»

Vist que la dotació econòmica total de la convocatòria és de 74.000,00 € a càrrec de la partida pressupostària 330.48920, vist que el total de l'import de les sol·licituds registrades correctament i favorables (una vegada esmenades les deficiències) és de 66,400,00€.

Vist l'informe favorable d'autorització i disposició de la despesa emès per la Intervenció Municipal de data 09 de juliol de 2024.

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

PRIMER.- Disposar de la despesa i donar compte a la Intervenció i a la Recaptació Municipal, de les següents subvencions:

RGE I ASSOCIACIÓ	SUBVENCIÓ A ATORGAR
2024- E-RE – 4441 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.	6.250€
2024- E-RE – 4445 AMPA CP Els Molins de S'Arracó.	10.150€
2024- E-RE – 4758 Associació pares i mares IES Baltasar Porcel	6.250€
2024- E-RE – 4839 Associació músics Andratx	25.000€
2024- E-RE – 4866 Associació pares i mares CEIP Es Vinyet	6.250€
2024- E-RE – 4871 Associació Bàrbara Weill	6.250€
2024- E-RE – 4900 Associació pares i mares d'alumnes del Port d'Andratx	6.250€



Ajuntament d' Andratx

SEGON.- Donar trasllat de la present als interessats informant als mateixos que el termini per justificar la subvenció finalitza el 31 d'octubre de 2024.

Expedient 7503/2020. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7503/2020**, relativo a la **LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO**, situada en **CARRER ANTONIO CALAFELL, 12 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0110213DD5801S0001AL, solicitado por **ANTONIA FEMENIAS CALAFAT**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 7 de octubre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico de reforma y ampliación de almacén entre medianeras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RC-7491).

2º. En fecha 16 de febrero de 2023, se notificó a la interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 9 de febrero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RC-327).

3º.- En fecha 3 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado, consistente en un proyecto básico modificado y proyecto de legalización (R.G.E. n.º 2023-E-RC-2626), siendo completado en fecha 28 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4932).

4º.- En fecha 19 y 21 de marzo de 2024, se notificó a la interesada un segundo



Ajuntament d' Andratx

requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 14 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RC-922).

5º.- En fecha 6 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RC-2958)

6º.- En fecha 5 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable condicionado, haciendo constar lo siguiente:

«Consideracions tècniques

1. *Als plànols es defineixen l'alçada reguladora i l'alçada màxima de l'habitatge. No obstant l'anterior, aquestes dades no coincideixen amb la fitxa urbanística. Les alçades reguladora i màxima dels plànols són correctes.*
2. *La altura lliure mínima del dormitori que disposa d'una superfície de 11,67 m2 (no està anomenat) no compleix amb l'alçada lliure mínima.*

Conclusió

El projecte bàsic i executiu de legalització i el projecte bàsic, refós, de reforma i ampliació per a canvi d'ús a habitatge entre mitgeres redactat pels tècnics del despatx d'arquitectura Castell-Pons arquitectes S.L.P. amb núm. de visat 11/103799/24 de data 22 d'abril de 2024 i, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 06 de maig de 2024 i núm. de registre 2958, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, CONDICIONADA a presentar amb el projecte d'execució:

- *modificar les alçades reguladora i màxima de la fitxa urbanística i posar les mateixes descrites als plànols.*
- *Justificar que l'alçada lliure del dormitori amb superfície de 11,67 m2 té una alçada mínima lliure de 2,50 m.»*

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 de cambio de uso, reforma y ampliación y proyecto de legalización de



Ajuntament d' Andratx

almacén en vivienda entre medianeras, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/103799/24 de fecha 22 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-2958).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), 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 364 del RLOUS, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 386 del RLOUS, el cual dispone lo siguiente:

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

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



Ajuntament d' Andratx

donde el técnico competente evaluará el nivel de cumplimiento de las exigencias básicas de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y, si procede, integración ambiental y paisajística, así como, en todo caso, contendrá la planimetría de plantas, cubiertas, alzados, secciones, estructura e instalaciones.

Deberán aportarse los planos 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 tienen que demoler, si procede, y se incorporará el coste de ejecución material de la obra o actuación que se legaliza.

Asimismo, las solicitudes de legalización deberán incorporar una certificación de técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, así como fotografías actualizadas de la actuación que se tiene que legalizar.»

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 5 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de cambio de uso, reforma y ampliación y proyecto de legalización de almacén en vivienda entre medianeras, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/103799/24 de fecha 22 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-2958), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a presentar con el correspondiente proyecto de ejecución:

«- Modificar les alçades reguladora i màxima de la fitxa urbanística i posar les mateixes descrites als plànols.

- Justificar que l'alçada lliure del dormitori amb superfície de 11,67 m² té una alçada mínima lliure de 2,50 m.»

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de cambio de uso, reforma y ampliación y proyecto de legalización de almacén en vivienda entre medianeras, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/103799/24 de fecha 22 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-2958), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a presentar con el correspondiente proyecto de ejecución:

«- *Modificar les alçades reguladora i màxima de la fitxa urbanística i posar les mateixes descrites als plànols.*

- *Justificar que l'alçada lliure del dormitori amb superfície de 11,67 m² te una alçada mínima lliure de 2,50 m.»*

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a la **LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y CAMBIO DE USO**, situada en **CARRER ANTONIO CALAFELL, 12 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0110213DD5801S0001AL, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/103799/24 de fecha 22 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-2958), solicitada por **ANTONIA FEMENIAS CALAFAT**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a presentar con el correspondiente proyecto de ejecución:

«- *Modificar les alçades reguladora i màxima de la fitxa urbanística i posar les mateixes descrites als plànols.*

- *Justificar que l'alçada lliure del dormitori amb superfície de 11,67 m² te una alçada mínima lliure de 2,50 m.»*

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: URBANO.**



Ajuntament d' Andratx

- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (AN·P2).**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES CON SETENTA Y SIETE EUROS (19.873,77.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de^{**}: **NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (92.347,93.-€).**^{**}

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 el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023). Se solicita expresamente.
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar 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



Ajuntament d' Andratx

general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

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

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

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

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

6. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo 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.”



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- Comunicar a la parte interesada que, según dispone el artículo 376.4 del RLOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB, con la nueva regulación del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las administraciones públicas de las Illes Balears:

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística. El órgano municipal competente declarará y acordará la extinción de los efectos de la licencia, con la audiencia previa de la persona titular de la misma.»

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado será causa de caducidad de la licencia otorgada.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS, la promotora de la actuación deberá comunicar el inicio de las obras, al menos con diez días de antelación.

QUINTO.- 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



Ajuntament d' Andratx

procedente de derecho.

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DIECINUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES CON SETENTA Y SIETE EUROS (19.873,77.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **NOVENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (92.347,93.-€).**

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

Expedient 8587/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 8587/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER SA PLANETA, 1 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0012813DD5801S0001UL, solicitado por **JOAN SERAFÍN BORDOY ESCUDERO**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 2 de octubre de 2019, el arquitecto Simó Perez Juan, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-11116).

2º.- En fecha 6 y 7 de agosto de 2020, se intentó notificar a la parte interesada un



Ajuntament d' Andratx

primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta y el Técnico municipal de Patrimonio, siendo el resultado de la notificación “ausente” (R.G.S. n.º 2020-S-RC-3156).

3º.- Se publicó el Boletín Oficial del Estado (BOE) n.º 247 de fecha 16 de septiembre de 2020.

4º.- En fecha 6 de abril de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2315), siendo completado en fecha 3 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7107) y en fecha 17 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7559).

5º.- En fecha 6 de abril de 2022, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Técnico municipal de Patrimonio en su informe de fecha 4 de abril de 2022(R.G.S. n.º 2022-S-RE-2838).

6º.- En fecha 2 de junio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4745).

7º.- En fecha 1 de febrero de 2023, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta y el Técnico municipal de Patrimonio (R.G.S. n.º 2023-S-RE-894).

8º.- En fecha 14 de junio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5447), siendo completado en fecha 20 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9127) y en fecha 27 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9369).

9º.- En fecha 12 de julio de 2024, el Técnico municipal de Patrimonio emitió informe favorable, condicionado a las siguientes prescripciones:

«- Aquesta edificació al trobar-se protegida i catalogada pel planejament municipal es troba exonerada de complir les regulacions establertes al decret 145/1007 d'Habitabilitat tal com regula la seva disposició addicional segona.

- Es procedirà a documentar correctament les façanes una vegada eliminats els referits i s'haurà de presentar una memòria gràfica i documental una vegada



Ajuntament d' Andratx

finalitzades les obres de totes les transformacions realitzades tant als paraments com al subsòl. Si aquestes façanes fossin objecte de localització de qualsevol element arquitectònic, històric o arqueològic de valor aquesta documentació i memòria s'haurà de presentar per un tècnic competent.

- Es permet la instal·lació d'un congreny, per tal de garantir l'estabilitat dels paraments antics, inserint dins el mur de paredat en verd i folrant en la cara exterior amb paredat en verd, per tal de que no quedi com un element dissonant a la façana protegida i amb unes mides d'un màxim de 15 cm per tal d'assegurar la viabilitat d'aquests paraments i que no impliquin un augment dissonant d'aquesta façana.

- Els altres congrenys que es situen damunt dels paraments de carreus de marès hauran de presentar el mínim d'alçada per garantir l'estabilitat estructural de tota l'edificació.

- El coronament de la façana principal més antiga i amb més valors patrimonials que correspon a la façana de paredat en verd només podrà estar conformat per una cornisa o volada de llivanya de marès a on es superposa el ràfec de la coberta de teula àrab en disposició de teules de barba, imitant la finalització de la coberta i del ràfec que es conservava al moment de la seva catalogació i protecció.

- Dins les actuacions als paraments verticals de les façanes s'hauran de procedir a la conservació d'uns mínims estètics, possibilitant la aplicació de morter mono-capa a les parets de carreus de marès. No obstant, a la paret principal de paredat en verd s'haurà de conservar tots els elements singulars. Mantenint i restaurant el portal d'arc rodó amb eliminació de la capa pictòrica i deixant a la vista les dovelles, la finestra amb aboca-aigües motllurat i els carreus de les cantonades cantoneres de l'edifici. En el cas de la substitució puntual de carreus cantoners hi haurà d'haver un seguiment arqueològic per a la millor comprensió del sistema constructiu.

- A més, el sector del paredat en verd més antic, presenta restes d'un morter de calç amb una coloració vermellosa de juntes amples. Al conservar-se restes existents d'emblanquinats amb almangra es prioritzarà la seva conservació i si no fos possible, la implantació de nous emblanquinats imitant aquesta coloració vermellosa amb junta ample de morter de calç. Així, la composició haurà de continuar amb les tècniques singulars del centre històric com són els emmarcaments d'obertures i façanes, sòcol diferenciats, etc... Qualsevol instal·lació d'un arrebossat que no harmonitzi amb l'edificació protegida o amb l'espai del Centre Històric serà objecte



Ajuntament d' Andratx

d'un expedient sancionador.

-La composició estètica i cromàtica de les façanes exteriors continuarà amb els materials, tècniques i cromatismes conservats i que singularitzen les edificacions del Centre Històric com són: emmarcaments d'obertures i façanes, sòcol diferenciats, coloracions terroses o blanquinoses, fusteria exterior de fusta, etc.... Sempre complint amb la regulació de la norma 35 de les NS'07. Qualsevol canvi de coloració o composició s'haurà d'aprovar per part d'aquesta àrea de Patrimoni per tal de complir amb les NS'07 i els valors del Centre Històric.

- Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta. L'accés pel portal d'arc rodó s'haurà de executar amb portal de fusta i un cromatisme harmonitzat amb el conjunt de la resta de l'edifici i especialment amb la resta de la fusteria, tal com estipula la norma 35 de les NS'07

- Qualsevol moviment de terra, per dur a terme instal·lacions o rases de fonamentació, com afectacions als murs de paredat en verd hauran de estar supeditats per un seguiment arqueològic. Si bé no està previst inicialment al projecte, en cas que sigui necessari excavar el subsòl per a la col·locació d'estructures de suport de l'edifici, sabates, riostes etc..., aquestes hauran de tenir obligatòriament un control de seguiment arqueològic i la conseqüent entrega de la memòria de seguiment arqueològic per tal d'obtenir el certificat final d'obra.

- Encara que no es troben als nous pressupostos, no es viable la instal·lació dels recercats de ferro que envolten les obertures o finestres balconeres dins el volum construït amb carreus de marès al configurar un element dissonant dins un edifici protegit amb valor parcial i no correspondre a cap element arquitectònic tradicional.

- Vista l'existència de Cautela Arqueològica dins aquest Centre Històric, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.

- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada repicades les façanes i una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.



Ajuntament d' Andratx

- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir al beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aprovació.»

10º.- En fecha 15 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal (R.G.S. n.º 2023-S-RE-9455).

11º.- En fecha 19 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8331).

12º.- En fecha 25 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«1. Aquest immoble es troba catalogat individualment amb la fitxa AC 13 i disposa d'un grau de protecció Parcial que implica la protecció dels elements com son les façanes conservades, els volums documentats, el portal d'accés i la finestra motllurada. A més, es troba situat dins el PERI ES PANTALEU, POU AMUNT I S'ALMUDAINA, en el qual no es poden realitzar ampliacions ni augments de volum de les edificacions existents, atès la Disposició Transitòria quarta de les NS'07. No obstant això i, d'acord amb la fitxa del Catàleg, es permeten obres de manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració (en cas de ruïna i d'acord amb la normativa establerta en

1. el Catàleg) i reconstrucció.

2. Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

Conclusió

El projecte presentat de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, presentat dia 19 de juliol de 2024 i núm. de registre 8331 redactat per Simó Pérez Juan, amb núm. de visat 11/07155/24 de dia 19 de juliol de 2024 compleix amb la normativa urbanística vigent.

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



Ajuntament d' Andratx

Es redacta aquest informe sense perjudici del que informi el tècnic del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAIB n.º 11/07155/24 de fecha 19 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8331).

Se trata de un inmueble situado en el PERI ES PANTALEU, POU AMUNT I S'ALMUDAINA, catalogado individualmente con la ficha AC 13, por lo que dispone de un grado de protección parcial que implica la protección de determinados elementos. No obstante, se permiten obras de mantenimiento, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales preceptivos 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 364 del RLOUS, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- Consta el informe favorable del Técnico municipal de Patrimonio de fecha 12 de julio de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:



Ajuntament d' Andratx

«- Aquesta edificació al trobar-se protegida i catalogada pel planejament municipal es troba exonerada de complir les regulacions establertes al decret 145/1007 d'Habitabilitat tal com regula la seva disposició addicional segona.

- Es procedirà a documentar correctament les façanes una vegada eliminats els referits i s'haurà de presentar una memòria gràfica i documental una vegada finalitzades les obres de totes les transformacions realitzades tant als paraments com al subsòl. Si aquestes façanes fossin objecte de localització de qualsevol element arquitectònic, històric o arqueològic de valor aquesta documentació i memòria s'haurà de presentar per un tècnic competent.

- Es permet la instal·lació d'un congreny, per tal de garantir l'estabilitat dels paraments antics, inserint dins el mur de paredat en verd i folrant en la cara exterior amb paredat en verd, per tal de que no quedi com un element dissonant a la façana protegida i amb unes mides d'un màxim de 15 cm per tal d'assegurar la viabilitat d'aquests paraments i que no impliquin un augment dissonant d'aquesta façana.

- Els altres congrenys que es situen damunt dels paraments de carreus de marès hauran de presentar el mínim d'alçada per garantir l'estabilitat estructural de tota l'edificació.

- El coronament de la façana principal més antiga i amb més valors patrimonials que correspon a la façana de paredat en verd només podrà estar conformat per una cornisa o volada de llivanya de marès a on es superposa el ràfec de la coberta de teula àrab en disposició de teules de barba, imitant la finalització de la coberta i del ràfec que es conservava al moment de la seva catalogació i protecció.

- Dins les actuacions als paraments verticals de les façanes s'hauran de procedir a la conservació d'uns mínims estètics, possibilitant la aplicació de morter mono-capa a les parets de carreus de marès. No obstant, a la paret principal de paredat en verd s'haurà de conservar tots els elements singulars. Mantenint i restaurant el portal d'arc rodó amb eliminació de la capa pictòrica i deixant a la vista les dovelles, la finestra amb aboca-aigües motllurat i els carreus de les cantonades cantoneres de l'edifici. En el cas de la substitució puntual de carreus cantoners hi haurà d'haver un seguiment arqueològic per a la millor comprensió del sistema constructiu.

- A més, el sector del paredat en verd més antic, presenta restes d'un morter de calç amb una coloració vermellosa de juntes amples. Al conservar-se restes existents d'emblanquinats amb almangra es prioritzarà la seva conservació i si no fos



Ajuntament d' Andratx

possible, la implantació de nous emblanquinats imitant aquesta coloració vermellosa amb junta ample de morter de calç. Així, la composició haurà de continuar amb les tècniques singulars del centre històric com són els emmarcaments d'obertures i façanes, sòcol diferenciats, etc... Qualsevol instal·lació d'un arrebossat que no harmonitzi amb l'edificació protegida o amb l'espai del Centre Històric serà objecte d'un expedient sancionador.

-La composició estètica i cromàtica de les façanes exteriors continuarà amb els materials, tècniques i cromatismes conservats i que singularitzen les edificacions del Centre Històric com són: emmarcaments d'obertures i façanes, sòcol diferenciats, coloracions terroses o blanquinoses, fusteria exterior de fusta, etc.... Sempre complint amb la regulació de la norma 35 de les NS'07. Qualsevol canvi de coloració o composició s'haurà d'aprovar per part d'aquesta àrea de Patrimoni per tal de complir amb les NS'07 i els valors del Centre Històric.

- Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta. L'accés pel portal d'arc rodó s'haurà de executar amb portal de fusta i un cromatisme harmonitzat amb el conjunt de la resta de l'edifici i especialment amb la resta de la fusteria, tal com estipula la norma 35 de les NS'07

- Qualsevol moviment de terra, per dur a terme instal·lacions o rases de fonamentació, com afectacions als murs de paredat en verd hauran de estar supeditats per un seguiment arqueològic. Si bé no està previst inicialment al projecte, en cas que sigui necessari excavar el subsòl per a la col·locació d'estructures de suport de l'edifici, sabates, riostes etc..., aquestes hauran de tenir obligatòriament un control de seguiment arqueològic i la conseqüent entrega de la memòria de seguiment arqueològic per tal d'obtenir el certificat final d'obra.

- Encara que no es troben als nous pressupostos, no es viable la instal·lació dels recercats de ferro que envolten les obertures o finestres balconeres dins el volum construït amb carreus de marès al configurar un element dissonant dins un edifici protegit amb valor parcial i no correspondre a cap element arquitectònic tradicional.

- Vista l'existència de Cautela Arqueològica dins aquest Centre Històric, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraltzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les



Ajuntament d' Andratx

mesures adients segons la legislació vigent.

- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada repicades les façanes i una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.

- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir al beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aprovació.»

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS^{**,**} en fecha 25 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAIB n.º 11/07155/24 de fecha 19 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8331), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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 urbanística para el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAIB n.º 11/07155/24 de fecha 19 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8331), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal de Patrimonio en su informe de fecha 12 de julio de 2024.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER SA PLANETA, 1(ANDRATX)**, con referencia catastral 0012813DD5801S0001UL, solicitado por **JOAN SERAFÍN BORDOY ESCUDERO**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAIB n.º 11/07155/24 de fecha 19 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8331), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señalas por el Técnico municipal de Patrimonio en su informe de fecha 12 de julio de 2024:

«- Aquesta edificació al trobar-se protegida i catalogada pel planejament municipal es troba exonerada de complir les regulacions establertes al decret 145/1007 d'Habitabilitat tal com regula la seva disposició addicional segona.

- Es procedirà a documentar correctament les façanes una vegada eliminats els referits i s'haurà de presentar una memòria gràfica i documental una vegada finalitzades les obres de totes les transformacions realitzades tant als paraments com al subsòl. Si aquestes façanes fossin objecte de localització de qualsevol element arquitectònic, històric o arqueològic de valor aquesta documentació i memòria s'haurà de presentar per un tècnic competent.

- Es permet la instal·lació d'un congruny, per tal de garantir l'estabilitat dels paraments antics, inserint dins el mur de paredat en verd i folrant en la cara exterior amb paredat en verd, per tal de que no quedi com un element dissonant a la façana protegida i amb unes mides d'un màxim de 15 cm per tal d'assegurar la viabilitat d'aquests paraments i que no impliquin un augment dissonant d'aquesta façana.

- Els altres congrunys que es situen damunt dels paraments de carreus de marès hauran de presentar el mínim d'alçada per garantir l'estabilitat estructural de tota l'edificació.

- El coronament de la façana principal més antiga i amb més valors patrimonials que correspon a la façana de paredat en verd només podrà estar conformat per una cornisa o volada de llivanya de marès a on es superposa el ràfec de la coberta de



Ajuntament d' Andratx

teula àrab en disposició de teules de barba, imitant la finalització de la coberta i del ràfec que es conservava al moment de la seva catalogació i protecció.

- Dins les actuacions als paraments verticals de les façanes s'hauran de procedir a la conservació d'uns mínims estètics, possibilitant la aplicació de morter mono-capa a les parets de carreus de marès. No obstant, a la paret principal de paredat en verd s'haurà de conservar tots els elements singulars. Mantenint i restaurant el portal d'arc rodó amb eliminació de la capa pictòrica i deixant a la vista les dovelles, la finestra amb aboca-aigües motllurat i els carreus de les cantonades cantoneres de l'edifici. En el cas de la substitució puntual de carreus cantoners hi haurà d'haver un seguiment arqueològic per a la millor comprensió del sistema constructiu.

- A més, el sector del paredat en verd més antic, presenta restes d'un morter de calç amb una coloració vermellosa de juntes amples. Al conservar-se restes existents d'emblanquinats amb almangra es prioritzarà la seva conservació i si no fos possible, la implantació de nous emblanquinats imitant aquesta coloració vermellosa amb junta ample de morter de calç. Així, la composició haurà de continuar amb les tècniques singulars del centre històric com són els emmarcaments d'obertures i façanes, sòcol diferenciats, etc... Qualsevol instal·lació d'un arrebossat que no harmonitzi amb l'edificació protegida o amb l'espai del Centre Històric serà objecte d'un expedient sancionador.

-La composició estètica i cromàtica de les façanes exteriors continuarà amb els materials, tècniques i cromatismes conservats i que singularitzen les edificacions del Centre Històric com són: emmarcaments d'obertures i façanes, sòcol diferenciats, coloracions terroses o blanquinoses, fusteria exterior de fusta, etc.... Sempre complint amb la regulació de la norma 35 de les NS'07. Qualsevol canvi de coloració o composició s'haurà d'aprovar per part d'aquesta àrea de Patrimoni per tal de complir amb les NS'07 i els valors del Centre Històric.

- Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta. L'accés pel portal d'arc rodó s'haurà de executar amb portal de fusta i un cromatisme harmonitzat amb el conjunt de la resta de l'edifici i especialment amb la resta de la fusteria, tal com estipula la norma 35 de les NS'07

- Qualsevol moviment de terra, per dur a terme instal·lacions o rases de fonamentació, com afectacions als murs de paredat en verd hauran de estar supeditats per un seguiment arqueològic. Si bé no està previst inicialment al



Ajuntament d' Andratx

projecte, en cas que sigui necessari excavar el subsòl per a la col·locació d'estructures de suport de l'edifici, sabates, riostes etc..., aquestes hauran de tenir obligatòriament un control de seguiment arqueològic i la conseqüent entrega de la memòria de seguiment arqueològic per tal d'obtenir el certificat final d'obra.

- Encara que no es troben als nous pressupostos, no es viable la instal·lació dels recercats de ferro que envolten les obertures o finestres balconeres dins el volum construït amb carreus de marès al configurar un element dissonant dins un edifici protegit amb valor parcial i no correspondre a cap element arquitectònic tradicional.

- Vista l'existència de Cautela Arqueològica dins aquest Centre Històric, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.

- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada repicades les façanes i una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.

- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir al beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aprovació.»

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **PERI ES PANTALEU, POU AMUNT I S'ALMUDAINA**

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SESENTA**



Ajuntament d' Andratx

Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS 69.195,16.-€). (Se descuenta el presupuesto de SS).

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

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

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

TERCERO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas, se recuerda a la parte interesada lo establecido en 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



Ajuntament d' Andratx

validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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

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

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

se haya resuelta expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **SESENTA Y NUEVE MIL CIENTO NOVENTA Y CINCO EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS 69.195,16.-€**. (Se descuenta el presupuesto de SS).

Expedient 3867/2018. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3867/2018, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA INTEGRAL DE LOCAL EN EDIFICACIÓN AISLADA PARA CUATRO LOCALES EN PLANTA BAJA**, situada en **CTRA. DES PORT, 114 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por la entidad mercantil **WINDEX TRADING S.A.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 20 de julio de 2018, el Sr. Michael Dorschel, en representación de la entidad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2018-E-RC-9121).

2º.- En fecha 29 de julio de 2020, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta, el Ingeniero y el Técnico municipal de Patrimonio (R.G.S. n.º 2020-S-RE-3659).

3º.- En fecha 17 de marzo de 2022, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2080), siendo completado en fecha 11 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3859).

4º.- En fecha 14 de febrero de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 30 de noviembre 2022 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-1378).

5º.- En fecha 4 de abril de 2023, el Ingeniero municipal emitió informe favorable, haciendo constar lo siguiente:

«Per part d'aquest Ajuntament es va enviar un requeriment segons el qual el titular havia d'esmenar les deficiències contingudes a l'informe emès per l'enginyer municipal, amb número de registre de sortida 2020-S-RE-3659, notificat al titular dia 29/7/2020 per accés al seu contingut.

A la darrera documentació presentada pel titular, amb número de registre 2022-E-RE-2080, s'ha adjuntat l'esmena de deficiències indicada anteriorment.

Examinada la documentació aportada d'acord amb les NNSS 2007 del municipi d'Andratx i d'acord amb la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, modificada per la Llei 4/2014 de 20 de juny, la Llei 6/2019 de 8 de febrer, el Decret Llei 8/2020 de 13 de maig, la Llei 2/2020 de 15 d'octubre, la Llei 4/2021 de 17 de desembre, el Decret Llei 5/2022 de 16 de maig, el Decret Llei 9/2022 de 7 de novembre i la Llei 9/2022 de 23 de novembre, no s'observen deficiències pel que s'entén que aquesta és correcta, completa, ajustant-se a l'establert a la normativa aplicable, de manera que procedeix emetre informe favorable a efectes de comunicar la presa de coneixement per part d'aquest Ajuntament del canvi de titularitat sol·licitat.

CONCLUSIONS



Ajuntament d' Andratx

Per la qual cosa, es procedeix a emetre informe FAVORABLE, sobre l'esmena de les deficiències relatives a l'informe de l'enginyer municipal indicades al requeriment amb número de registre de sortida 2020-S-RE-3659, a favor de WINDEX TRADING S.L.U. Aquest expedient també haurà de comptar amb l'informe favorable d'Urbanisme i Patrimoni.

Prèviament a l'inici i exercici de l'activitat i després d'obtenir el corresponent Certificat Final d'Obra, s'haurà de:

- Presentar una declaració responsable d'inici i exercici de l'activitat, fent referència a l'expedient 3867/2018, juntament amb la documentació adjunta que sigui necessària.»

6º.- En fecha 11 de mayo de 2023, la parte interesada registró documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4236), siendo completada en fecha 10 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9840) y en fecha 26 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10418).

7º.- En fecha 3 de julio de 2024, el Técnico municipal de Patrimonio emitió informe favorable, condicionado a las siguientes prescripciones:

«- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal d'Urbanisme d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.

- La composició cromàtica de l'edificació no es troba especificada dins el projecte. Per tant, al trobar-se protegit tot el conjunt que corresponen a dues propietats diferents aquesta composició tindrà que ser homogènia i uniforme. Aicí, o es conserva els cromatismes actuals o es modifica tota la composició del conjunt amb les dues propietats.

- S'aportarà un compendi o memòria gràfica, de l'execució de les obres des del moment inicial fins una vegada finalitzades les obres per tal de documentar correctament els canvis arquitectònics. Sense aquesta documentació no es podrà realitzar el informe de patrimoni per tal de realitzar la certificació de finalització de les obres.

- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir als beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de



Ajuntament d' Andratx

les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aportació.»

8º.- En fecha 22 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Consideracions tècniques

1. Consta nota simple de registre presentada en data 10/10/2023 i núm. de registre 9840, en la qual es descriu una superfície de cabuda de solar de 305,15 m2, superfície que concorda amb la superfície grafiada al plànol i al cadastre.

2. Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

Conclusions

El projecte bàsic, refós, de reforma integral de local en edificació aïllada per quatre locals en planta baixa redactat pels tècnics del despatx d'arquitectura vidal Piñeiro Arquitectes s.l.p. amb núm. de visat 11/04565/23 de data 05 de maig de 2023 i, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 11 de maig de 2023 i núm. de registre 4236, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico para la reforma integrak de un local en edificio aislado para hacer cuatro locales en planta baja, redactado por el despacho de arquitectos VIDAL PIÑEIRO ARQUITECTES S.L.P., con visado COAIB n.º 11/04565/23 de fecha 5 de mayo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4236).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los



Ajuntament d' Andratx

informes sectoriales preceptivos 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 364 del RLOUS, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- En cuanto al procedimiento para el inicio y ejecución de obras que requieren permiso de instalación y obras se encuentra regulado en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears. Por consiguiente, el artículo 37 señala que:

«1. La ejecución de obras e instalaciones para una nueva actividad mayor, menor o inocua o para la modificación de actividades existentes de acuerdo con el artículo 11, requiere la presentación de una comunicación previa o la obtención de una licencia, de acuerdo con la normativa urbanística.

Salvo que se trate de una actividad inocua, cuando sea necesaria la redacción de un proyecto de obras, este incorporará el contenido del proyecto preliminar de actividades de acuerdo con lo que establecen el artículo 39 y el anexo II de esta ley.

2. Una vez finalizadas las obras e instalaciones, se deberá presentar una declaración responsable de acuerdo con los artículos 43 y 44.»

Para el caso que nos ocupa, el artículo 39 de esta misma ley continúa señalando:

«Para llevar a cabo las instalaciones necesarias para una actividad mayor o menor, el promotor presentará ante el ayuntamiento el proyecto de actividad con el contenido que, como mínimo, prevé el anexo II de esta ley.

Cuando sea necesario obtener la correspondiente licencia urbanística, el promotor de la instalación puede optar entre presentar, con el proyecto básico de edificación, un proyecto preliminar de actividades de acuerdo con el anexo II de esta ley o integrar el contenido de este en el proyecto de obras. En cualquier caso, debe



Ajuntament d' Andratx

presentar el proyecto de actividades completo como máximo en el momento de presentar el proyecto de ejecución de las obras.»

En cuanto al inicio y ejercicio de las actividades inocuas, el artículo 42 establece que se requiere la presentación de una declaración responsable del titular en la que se identifique la actividad que se va a realizar y que declare que dicha actividad se encuentra comprendida dentro de los supuestos del título III del anexo de esta ley y que cumple con la normativa vigente. Asimismo, el artículo 43 regula los aspectos que debe contener la declaración responsable al disponer que:

«1. El inicio y ejercicio de una actividad mayor o menor en los casos que haya necesidad de realización de obras o instalaciones requieren la presentación en el ayuntamiento de una declaración responsable del titular en la cual se haga constar que las instalaciones ejecutadas cumplen con la normativa que en cada caso sea exigible y tienen las condiciones operativas adecuadas para dar soporte a la actividad que se va a desarrollar y que se ha presentado en el ayuntamiento un proyecto de actividades redactado por un técnico o una técnica competente y al cual se ajustan las instalaciones existentes en el establecimiento.

La declaración responsable regulada en este apartado sólo se debe acompañar de la certificación de un técnico o una técnica competente que acredite que las instalaciones se ajustan al proyecto de actividades, así como la documentación gráfica mínima que las defina.

4. La presentación de la declaración responsable prevista en este artículo y en el anterior sustituye la licencia urbanística de ocupación o primera utilización y la cédula de habitabilidad a los efectos de poder proceder a la contratación definitiva de servicios, sin perjuicio de la exigencia de otros documentos de acuerdo con la normativa que resulte aplicable.

5. Es un deber del titular disponer en todo momento de una copia de la declaración responsable y de la documentación técnica preceptiva, en papel o en formato digital en el propio establecimiento o accesible de forma telemática a requerimiento de representantes de la administración competente en ejercicio de su actividad inspectora. Se entenderá cumplido este deber cuando el titular pueda poner la documentación a disposición de la autoridad o funcionario que la requiera en un plazo no superior a dos días hábiles.»

Por último, y de conformidad con el artículo 45.1 de la mencionada ley, la



Ajuntament d' Andratx

presentación de la declaración responsable de acuerdo con el artículo 43 faculta para el inicio y el ejercicio de la actividad, sin perjuicio de lo que establecido en el artículo 69.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas sobre inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, se cualquier dato o información que se incorpora a la declaración responsable. En este caso, el segundo apartado del artículo 45 señala que:

«2. La inexactitud, falsedad u omisión, de carácter esencial, de cualquier dato o información que se incorpore en una declaración responsable determina la imposibilidad de continuar el ejercicio del derecho o la actividad afectada desde el momento en que se tenga constancia de estos hechos, sin perjuicio de las responsabilidades penales, civiles o administrativas que se detecten.

No obstante, la administración competente resolverá declarando la concurrencia de estas circunstancias que determinan la invalidez del título habilitante, previa audiencia al titular, al cual otorgará un plazo no inferior a dos meses para que pueda subsanar las deficiencias observadas.

Con el acuerdo que inicia el procedimiento para determinar la eventual ineficacia del título habilitante, se puede ordenar el cierre total o parcial de la actividad siempre que se acredite un riesgo para personas, sus bienes o el medio ambiente.»

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 4 de abril de 2023, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable, debiendo presentar previamente al inicio y ejercicio de la actividad, y después de obtener el certificado municipal de finalización de las obras, una declaración responsable en este Ayuntamiento.

Consta también el informe favorable del Técnico municipal del Área de Patrimonio de fecha 3 de julio de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

«- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal d'Urbanisme d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.

- La composició cromàtica de l'edificació no es troba especificada dins el projecte. Per tant, al trobar-se protegit tot el conjunt que corresponen a dues propietats diferents aquesta composició tindrà que ser homogènia i uniforme. Aquí, o es conserva els cromatismes actuals o es modifica tota la composició del conjunt amb



Ajuntament d' Andratx

les dues propietats.

- S'aportarà un compendi o memòria gràfica, de l'execució de les obres des del moment inicial fins una vegada finalitzades les obres per tal de documentar correctament els canvis arquitectònics. Sense aquesta documentació no es podrà realitzar el informe de patrimoni per tal de realitzar la certificació de finalització de les obres.

- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir als beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aportació.»

Asimismo, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico para la reforma integral de un local en edificio aislado para hacer cuatro locales en planta baja, redactado por el despacho de arquitectos VIDAL PIÑEIRO ARQUITECTES S.L.P., con visado COAIB n.º 11/04565/23 de fecha 5 de mayo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4236), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico para la reforma integral de un local en edificio aislado para hacer cuatro locales en planta baja, redactado por el despacho de arquitectos VIDAL PIÑEIRO ARQUITECTES S.L.P., con visado COAIB n.º 11/04565/23 de fecha 5 de mayo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4236), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a lo señalado en los informes del Ingeniero y 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



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA INTEGRAL DE LOCAL EN EDIFICACIÓN AISLADA PARA CUATRO LOCALES EN PLANTA BAJA**, situada en **CTRA. DES PORT, 114 (PUERTO DE ANDRATX)**, redactado por el despacho de arquitectos VIDAL PIÑEIRO ARQUITECTES S.L.P., con visado COAIB n.º 11/04565/23 de fecha 5 de mayo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4236), solicitado por solicitado por la entidad mercantil **WINDEX TRADING S.A.**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a lo señalado en los informes del Ingeniero y del Técnico municipal de Patrimonio.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (PII*)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CATORCE MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (114.157,99.-€).**

3- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **24 meses.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).

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

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 376.4 del RLOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB, con la nueva regulación del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las administraciones públicas de las Illes Balears:

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo será causa de caducidad de la licencia urbanística. El órgano municipal competente declarará y acordará la extinción de los efectos de la licencia, con la audiencia previa de la persona titular de la misma.»

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado será causa de caducidad de la licencia otorgada.

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

CUARTO.- Se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la LUIB, en cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

QUINTO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CIENTO CATORCE MIL CIENTO CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (114.157,99.-€).**

Expedient 6871/2021. Llicència urbanística de legalització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **6871/2021**, incoado en este Ayuntamiento por **IGOR VOLOSHYN**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE FORJADO DE CUBIERTA, FORJADO INTERMEDIO Y PARTE DE LA FACHADA DE PLANTA PISO, Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE LOS FORJADOS Y LA FACHADA**, situado en **CARRER S'ESTANYERA, 33 – SA COMA (ANDRATX)**, referencia catastral 1318115DD5811N0001HG, 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



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 23 de julio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización+proyecto básico y de ejecución y documentación adjunta (RGE 2021-E-RE-6039), siendo completada en fecha 16 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7542).

2º.- En fecha 1 de octubre de 2021, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que en el momento de la visita las obras están paralizadas y se ajustan al proyecto de legalización.”

3º.- En fecha 15 de noviembre de 2021, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas entre la documentación registrada (R.G.S. n.º 2021-S-RE-9670).

4º.- En fecha 10 de enero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2022-E-RE-381), siendo completado en fecha 28 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-5277).

5º.- En fecha 19 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base a un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 18 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4581).

6º.- En fecha 13 de septiembre de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 25 de agosto de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-9651 y 2023-S-RE-9652).

7º.- En fecha 15 de marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3105).



Ajuntament d' Andratx

8º.- En fecha 21 y 22 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 20 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-6837 y 2023-S-RE-6843).

9º.- En fecha 22 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6061), siendo completado en fecha 27 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6228).

10º.- En fecha 16 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb numero de registre 2024-E-RE-3105, per la subsanació de deficiències, i tota la restant inclosa a l'expedient s'emet el següent informe:

1. Segons es descriu a la memòria, el projecte te per objecte la legalització de les obres executades sense el corresponen títol habilitant i la sol·licitud de llicència per acabar-les. Les obres preteses consisteixen en una consolidació estructural (amb enderroc i reconstrucció dels forjats i reforços amb pilars i congrenys), reconstrucció de mur de façana a planta pis, substitució d'ampit de coberta plana, substitució d'escala interior i renovació de les instal·lacions. En concret les actuacions son les següents:

- legalització de les obres executades sense el corresponen títol habilitant, consistents en:

- demolició de forjat de sostre de planta baixa (forjat de bigueta de fusta 7x17cm, entrebigat de canyís acabat amb guix, estesa de fang i acabat de rajola ceràmica)*
- demolició del forjat de sostre de planta pis (forjat de bigueta de fusta de 7x17cm, entrebigat de canyís acabat amb guix, estesa de fang i acabat de teula ceràmica mallorquina)*
- reconstrucció forjat sostre planta baixa, part terrat pla (forjat de bigueta de fusta 14x19cm, entrebigat ceràmic, capa de compressió, capa de formació de pendants, aïllament tèrmic de 5cm, capa impermeable, base de morter, i*



Ajuntament d' Andratx

rajola ceràmica.

- *reconstrucció forjat de sostre de planta pis (format per biguetes de fusta de 14x19cm inclinades, entrebigat ceràmic, capa de compressió, aïllament tèrmic de 4cm, taulell de virutes de fusta premsades, capa impermeable, base de morter, i teula ceràmica mallorquina)*
- *reconstrucció de façana lateral de planta pis (accés a la coberta plana)*
- *demolició de balaustrada existent*
- *retirada de la canal de recollida d'aigües pluvials de coberta*
- *demolició d'acabats interiors*
- *execució de congreny perimetral de formiga armat de 20x25cm*
- *construcció de pilastres per donar rigidesa als murs de mares existents.*
- *demolició d'escala interior*
- *- obres de reconstrucció pendents d'execució:*
- *forjat de sostre de planta baixa interior (format per biguetes metàl·liques IPN-120, amb entrebigat ceràmic, capa de compressió, capa de morter base i rajola ceràmica).*
- *col·locació de barana perimetral a la terrassa*
- *renovació de les instal·lacions.*
- *execució de nova escala interior.*

Les obres descrites abasten les actuacions descrits a l'expedient d'infracció urbanística que s'està instruint (expedient 5564/2021)

2. S'actua sobre una edificació existent que segons cadastre data de 1920 i és d'ús magatzem.

Es fa constar que a la nota registral es descriu que està en construcció un habitatge però aquesta descripció corresponia al que es va tramitar al expedient MA 61/2000 que no es va arribar a construir. El present expedient es tramita com una intervenció sobre edifici existent amb ús de magatzem,

3. Al projecte es justifica que atenent a les determinacions de la Norma70, l'edificació es troba en situació d'inadequació A. Segons la Norma 70 en



Ajuntament d' Andratx

edificacions existents en situació a: «a) A les edificacions que l'Alçada de les quals, la superfície edificada o el volum excedeixi en més del 100 % de la permesa per aquestes Normes, es permetran únicament obres, la finalitat de les quals sigui adequar-les a alguna de les situacions següents, així com les indicades a l'article 137 de la Llei del sòl. S'exceptuen les edificacions existents que tinguin un ús hotel·ler o d'explotació turística, en les quals es podran dur terme obres per a adequar-les a un pla de modernització de la planta hotelera o aquelles que fossin necessàries per augmentar la seva classificació turística; aquestes obres no podran suposar augment de volum. També es podran dur a terme obres d'adequació a les normatives contra incendis, o les de millora d'accessibilitat.»

A més, l'article 129 de la LUIB determina «1. Es consideren construccions i edificacions en situació d'inadequades aquelles que tenen les característiques següents:

- a) S'han implantat legalment d'acord amb un planejament urbanístic derogat o substituït.*
- b) En el planejament urbanístic en vigor no estigui previst que hagin de ser objecte d'expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o enderrocament.*
- c) No s'ajusten a les determinacions del planejament vigent.*

El nou planejament estableix les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. En tot cas, com a mínim, són autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació...»

El projecte presentat té per objecte obres de consolidació estructural i actualització de les instal·lacions de l'edificació existent, detallant -se que no es projecta cap ampliació de paràmetres urbanístics.

4. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2024-E-RE-3105 s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix,



Ajuntament d' Andratx

essencialment, amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

5. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de direcció d'obra (2021-E-RE-6039)
- Estudi bàsic de seguretat i salut (2021-E-RE-6039)
- Contracte amb MAC Insular i pagament de fiança (2024-E-RE-6228)

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el Projecte de legalització de demolició de forjat de coberta, forjat intermedi i part de la façana de planta pis, i reconstrucció dels forjats i la façana, presentat amb numero de registre 2024-E-RE-3105, redactat per l'arquitecte tècnic Pere Reynés Borràs, amb visat COAAT Mallorca núm. 2021/06008 de data 15.03.2024, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.

Es CONDICIONA la llicència a:

- *Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte, a efectes de superfície i ús de l'edificació.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes."*

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 unas obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, juntamente con la solicitud de licencia urbanística para finalizarlas. Las actuaciones que se pretenden llevar a cabo son las siguientes:

- En cuanto a la legalización de las obras ejecutadas sin licencia urbanística:

- *"demolició de forjat de sostre de planta baixa (forjat de bigueta de fusta 7x17cm, entrebigat de canyís acabat amb guix, estesa de fang i acabat de rajola ceràmica)*
- *demolició del forjat de sostre de planta pis (forjat de bigueta de fusta de*



Ajuntament d' Andratx

7x17cm, entrebigat de canyís acabat amb guix, estesa de fang i acabat de teula ceràmica mallorquina)

- reconstrucció forjat sostre planta baixa, part terrat pla (forjat de bigueta de fusta 14x19cm, entrebigat ceràmic, capa de compressió, capa de formació de pendents, aïllament tèrmic de 5cm, capa impermeable, base de morter, i rajola ceràmica.*
- reconstrucció forjat de sostre de planta pis (format per biguetes de fusta de 14x19cm inclinades, entrebigat ceràmic, capa de compressió, aïllament tèrmic de 4cm, taulell de virutes de fusta premsades, capa impermeable, base de morter, i teula ceràmica mallorquina)*
- reconstrucció de façana lateral de planta pis (accés a la coberta plana)*
- demolició de balaustrada existent*
- retirada de la canal de recollida d'aigües pluvials de coberta*
- demolició d'acabats interiors*
- execució de congreny perimetral de formiga armat de 20x25cm*
- construcció de pilastres per donar rigidesa als murs de mares existents.*
- demolició d'escala interior”*

- En lo referente a las obras pendientes de ejecución:

- “forjat de sostre de planta baixa interior (format per biguetes metàl·liques IPN-120, amb entrebigat ceràmic, capa de compressió, capa de morter base i rajola ceràmica).*
- col·locació de barana perimetral a la terrassa*
- renovació de les instal·lacions.*
- execució de nova escala interior.”*

De conformidad con el informe de la Arquitecta municipal, las obras descritas se ajustan a las actuaciones del expediente de infracción urbanística n.º 5564/2021.

El proyecto ha sido redactado por el arquitecto Pere Reynés Bprràs, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/06008 de fecha 15 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3105).

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, habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:



Ajuntament d' Andratx

- Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca: consta informe favorable de fecha 22 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-8314) y 11 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4014), condicionada a las siguientes prescripciones:

“1. Per a l'elaboració d'aquest document s'ha considerat la classificació urbanística referida a l'assumpte d'acord amb la informació que consta al Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) del Govern de les Illes Balears (http://muib.caib.es/mapurbibfront/visor_index.jsp#). Abans de l'atorgament de la corresponent llicència d'obres, l'Ajuntament haurà de comprovar que l'esmentada classificació urbanística és coincident amb el Planejament Urbanístic vigent.

2. L'informe s'entendrà llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers. En cap cas adquirirà el peticionari dret de propietat ni de possessió sobre els terrenys del Consell de Mallorca que s'ocupin amb l'obra. Aquest informe no suposarà l'assumpció per part d'aquesta Administració pública de cap mena de responsabilitat respecte del titular o de tercers.

3. El present informe té un termini de validesa de TRES (3) anys a partir del dia següent al de la data de recepció del present escrit, sempre que el projecte executiu no s'hagi modificat en aspectes que afectin les zones de domini públic, protecció o reserva de la carretera, quedant sense efecte a la finalització del mateix.

4. Les obres es duran a terme sota vigilància del personal encarregat de la carretera, el qual, en qualsevol moment, podrà exigir la presentació de l'informe. Per poder complir aquest requisit, l'esmentat informe haurà d'estar a l'obra durant tota la seva durada.

5. Aquest informe s'atorga a títol de precari en la part que afecti a terrenys titularitat del Consell de Mallorca, sense perjudici de tercers i salvant els drets preexistents damunt els terrenys o els bens.

6. Aquest informe s'emet als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la C.A.I.B., en conseqüència no eximeix de l'obligació obtenir les llicències i autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o a d'altres Administracions públiques.

7. El titular del present informe està obligat a mantenir en bon estat d'ús i neteja les instal·lacions autoritzades. El personal al servei d'aquest Departament podrà



Ajuntament d' Andratx

inspeccionar les mateixes per comprovar el seu correcte manteniment.

8. No es permetrà l'acumulació de materials ni d' escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies, ni dificultar amb l'execució de les obres el trànsit.

9. El pla de treball haurà d'incloure les fases d'execució necessàries per a l'ús del trànsit rodat, no autoritzant-se en cap cas la seva interrupció.

10. Si amb motiu de les obres el trànsit s'ha de veure afectat, abans del començament s'haurà de recaptar la conformitat de l'organisme gestor del trànsit, sent la Policia Local a àmbit municipal.

11. D'acord amb els article 32.1 de la Llei 5/90 de Carreteres de la CAIB, l'alineació a les travesseres serà l'establerta en el pla urbanístic vigent i fora de la zona de domini públic.

12. D'acord amb l'article 35.2 de la Llei 5/90 de Carreteres de la CAIB, no es permetran més accessos que els contemplats en els instrument urbanístics.

13. L'enderroc es farà cap a l'interior del solar, d'acord amb el projecte presentat, prenent-se les reglamentàries mesures de seguretat i abalisament, tant diürn com nocturn, que permeti el lliure pas de vianants i de vehicles. En cap cas es permetrà la instal·lació temporal de contenidor de residus procedents de la demolició a l'entorn de la carretera Ma-1031.

14. La bastida se col·locarà a la voravia o ocupant com a màxim 50 cm de la calçada. En aquest cas s'haurà de abalisar i senyalitzar de forma adient per garantir la seguretat del trànsit, tant diürn com nocturn. El termini màxim d'ocupació serà de QUINZE (15) dies.

15. Les portes i finestres de la planta baixa s'obriran cap a l'interior de l'edifici.

16. Les aigües de les teulades no vessaran directament a la via pública, sinó que seran recollides convenientment mitjançant canals i tubs de davallada fins a conduir-les a la claveguera més pròxima.

17. Tota obra o element auxiliar que sobresurti de la línia de la façana, a una alçada de cinc metres damunt la calçada, tindrà com a màxim cinquanta centímetres menys que l'amplada de la voravia.

18. S'atendrà a l'establert a la norma 8.3 IC Senyalització d'obres i al Manual d'exemples d'obres fixes del Ministeri de Foment per a la senyalització i abalisament



Ajuntament d' Andratx

de les obres. Aquesta serà tant diürna com nocturna i haurà de garantir la seguretat de la circulació. En cap cas, per motiu de les obres, no es podrà desviar als vianant per la calçada i s'establirà un itinerari alternatiu segur per a ells.

19. En cas que amb obres de manteniment o implantació de senyals o d'altres s'afectés la xarxa, no es podrà exigir a aquest Departament cap tipus d'indemnització i serà a càrrec del titular de la canalització la seva reposició.

20. Les obres es faran sense minvar l'amplària de la calçada.

21. Les obres no modificaran el drenatge de la carretera.

22. Només s'autoritzen les obres ressenyades a l'Assumpte, d'acord amb la sol·licitud presentada i ajustant-se al pla d'alineacions aprovat, sense afectar la calçada amb qualsevol altre element auxiliar.

23. Prèviament a l'inici de les obres hauran de contactar amb el personal de la nostra Secció d'Explotació per al seu replanteig (M1: 650 917 534)."

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, el artículo 386 del RLOUS establece:

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

CUARTO.- 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 RLOUS, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 16 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de demolición de forjado de cubierta, forjado intermedio y parte de la fachada de planta piso, así a la reconstrucción de los forjados y la fachada (proyecto básico+ejecución), proyecto redactado por el arquitecto Pere Reynés Bprràs, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/06008 de fecha 15 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3105), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

“- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte, a efectes de superfície i ús de l'edificació.

- Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.”

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 demolición de forjado de cubierta, forjado intermedio y parte de la fachada de planta piso, así a la reconstrucción de los forjados y la fachada (proyecto básico+ejecución), proyecto redactado por el arquitecto Pere Reynés Bprràs, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/06008 de fecha 15 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3105), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

“- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte, a efectes de superfície i ús de l'edificació.

- Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres



Ajuntament d' Andratx

organismes.”

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 FORJADO DE CUBIERTA, FORJADO INTERMEDIO Y PARTE DE LA FACHADA DE PLANTA PISO, Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE RECONSTRUCCIÓN DE LOS FORJADOS Y LA FACHADA**, situado en **CARRER S'ESTANYERA, 33 – SA COMA (ANDRATX)**, referencia catastral 1318115DD5811N0001HG, solicitada por **IGOR VOLOSHYN**, proyecto redactado por el arquitecto Pere Reynés Bprràs, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/06008 de fecha 15 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3105), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

“- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte, a efectes de superfície i ús de l'edificació.

- Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.”

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA O SEMIAISLADA (UC).**

2º.- PLAZOS

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

3º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **TRECE MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (13.310,19.-€).**



Ajuntament d' Andratx

- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:
VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (27.981,64.-€).

4º.- Será necesaria la presentación de la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de un valor catastral, que es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Asimismo, de conformidad con su artículo 13, son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones.

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

5.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

SEGUNDO. De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

TERCERO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas, se recuerda a la parte interesada lo establecido en 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



Ajuntament d' Andratx

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.”

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 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.



Ajuntament d' Andratx

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

De conformidad con el informe de la Arquitecta municipal, las obras descritas se ajustan a las actuaciones del expediente de infracción urbanística n.º 5564/2021.

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

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **TRECE MIL TRESCIENTOS DIEZ EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (13.310,19.-€).**
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **VEINTISIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (27.981,64.-€).**
-

Expedient 3898/2024. Llicència urbanística de legalització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **3898/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **MARIA DEL MAR BONET COVAS**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situado en **CARRER PADRE JUAN, 11(ANDRATX)**, referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les 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 24 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (RGE 2024-E-RE-4894), siendo completada en fecha 4 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6523) y en fecha 11 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6814).

2º.- En fecha 22 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico



Ajuntament d' Andratx

favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada en data 24/04/2024 amb E-RE-4894, de legalització de plaques solars damunt coberta d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, s'informa que compleix amb la normativa vigent.

Conclusió:

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 24/04/24 amb E-RE- 4894, amb n.º de visat V-2024/03151 de data 23/04/24, 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 la instalación de placas solares sobre cubierta de vivienda unifamiliar entre medianeras, ejecutadas sin el correspondiente título habilitante.

El proyecto ha sido redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º V-2024/03151 de fecha 23 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4894).

La finalidad de esta legalización es subsanar las deficiencias del expediente n.º 4321/2022.

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 les 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, el artículo 266 del RLUIB establece:

“1. Se aplicarán a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento



Ajuntament d' Andratx

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 254 del RLUIB, en fecha 22 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de placas solares sobre cubierta de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º V-2024/03151 de fecha 23 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4894), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas*.*

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 placas solares sobre cubierta de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º V-2024/03151 de fecha 23 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4894), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas*.*

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situado en **CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX)**, referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, solicitada por **MARIA DEL MAR BONET COVAS**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca



Ajuntament d' Andratx

n.º V-2024/03151 de fecha 23 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4894), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas*.*

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO (ANDRATX)**
- Zonificación: **P2 - PLURIFAMILIAR.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **CINCO MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (5.915,83.-€).**

3º.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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: **CINCO MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (5.915,83.-€).**

Expedient 10551/2021. Llicència urbanística de legalització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **10551/2021**, incoado en este Ayuntamiento por **JACQUELINE JUTTA VALENTIN**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en **CARRER CLAVELL, 16 – BINIORELLA (ANDRATX)**, referencia catastral 9273019DD4797S0001MW, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears 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, 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 24 de noviembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (RGE 2021-E-RE-9673), siendo completada en fecha 8 de febrerode 2022 (R.G.E. n.º



Ajuntament d' Andratx

2022-E-RE-892).

2º.- En fecha 8 de junio de 2022, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que, en el momento de la visita, las obras están completamente finalizadas.

La planta piso se ha reformado por completo y consta de cocina y salón-comedor, distribuidor, dos dormitorios, dos baños y porche. La planta piso tiene una superficie de unos 141,09 m2 aproximada.

En la planta baja, con acceso totalmente independiente desde la planta piso, se encuentran las siguientes estancias. En el hueco de debajo de la escalera, estancia definida como aljibe en los planos de legalización, está la sala técnica y lavandería. Seguidamente encontramos dos habitaciones, un baño, distribuidor, cocina y salón-comedor. La planta baja tiene una superficie aproximada de unos 77,43 m2.”

3º.- En fecha 17 de octubre de 2022, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 2 de septiembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-8335).

4º.- En fecha 23 de enero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2022-E-RE-666).

5º.- En fecha 11 de mayo de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 8 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4824).

6º.- En fecha 5 de marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2573).

7º.- En fecha 18 de abril de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 15 de abril de 2024 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5168).

9º.- En fecha 23 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2024-E-RE-4817).

10º.- En fecha 22 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada, amb numero de registre 2024-E-RE-2573, i tota la restant inclosa a l'expedient s'emet el següent informe:

1. S'actua sobre un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina que es va construït a l'empar de la llicència atorgada a l'expedient MA 169/1983 i que posteriorment va ser ampliat segons expedient MA-26/2001

Actualment s'està tramitant un altre expedient per l'ampliació de l'habitatge (expedient 10212/2019). En la tramitació d'aquest consta informe tècnic de data 27.05.2021 en el que s'indicava «Parece que el estado actual en realidad, no corresponde con los planos correspondientes con la última licencia concedida, con lo que las obras correspondientes para el cambio de uso de garaje, porche y trasteros de la pl. Baja a dormitorios y estar, y redistribución de la pl. Piso, se deberán tratar como legalización.»

Per donar resposta a aquest requeriment es va presentar la legalització objecte del present expedient.

2. Les obres objecte de legalització del present expedient consisteixen en:

- Reforma interior de tota la planta baixa, canviant l'ús de garatge i traster a habitacions i sala d'estar.*
- Reforma interior de tota la planta primera*
- Tancament de porxo en planta baixa passat a formar part de la superfície construïda tancada.*
- Modificació de buits de façana d'acord amb la nova distribució.*
- Construcció d'una jardineria exterior on hi havia una escala exterior. - Legalització de pèrgola per aparcament exterior.*

3. L'actuació proposada no suposa ampliació de cap paràmetre urbanístics.

4. Al darrer informe tècnic de data 15.04.2024 es va indicar «Vist que l'indicat a les deficiències numero 2 i 3 e l'informe tècnic de data 8 de maig de 2023 s'ha



Ajuntament d' Andratx

tramitat com un expedient separat subjecte al regim de comunicació prèvia (expedient 2153/2024); no es podrà atorgar la llicència de legalització sol·licitada fins que s'hagi constatat l'efectiva execució de les obres recollides a la CP 2153/2024»

En data 21 de maig de 2024 el zelador va fer vista d'inspecció per constatar l'execució de les obres de l'expedient 2153/2024. Consta informe de data 28 de maig de 2024 en que es descriu que «Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular y toma de medidas se ha podido comprobar que se han realizado las obras descritas en la comunicación previa 2153/2024.

Las obras ejecutadas consisten en demolición de solera de unos 7m2, desmontaje de pérgola y vuelta a montar fuera de zona de retranqueo y desmontaje de mobiliario de cocina y sus instalaciones en la zona de la planta baja.»

5. *Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2024-E-RE-2573, projecte visat COAIB núm. 11/01858/24 de data 23.02.2024, s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.*

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte de legalització de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat, redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP, projecte visat COAIB núm. 11/01858/24 de data 23.02.2024, 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 unas obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante en una vivienda unifamiliar aislada con piscina, amparada en la licencia MA 169/1983, y que posteriormente fue ampliada al amparo de la licencia MA 26/2001.



Ajuntament d' Andratx

Consta en el expediente n.º 10212/2019 de ampliación de la vivienda, un informe técnico de fecha 27 de mayo de 2021, señalando lo siguiente: *“Parece que el estado actual en realidad, no corresponde con los planos correspondientes con la última licencia concedida, con lo que las obras correspondientes para el cambio de uso de garaje, porche y trasteros de la pl. Baja a dormitorios y estar, y redistribución de la pl. Piso, se deberán tratar como legalización.”*

Por ta to, las actuaciones objeto de legalización son las siguientes:

“- Reforma interior de tota la planta baixa, canviant l'ús de garatge i traster a habitacions i sala d'estar.

1. - Reforma interior de tota la planta primera

- *Tancament de porxo en planta baixa passat a formar part de la superfície construïda tancada.*
- *Modificació de buits de façana d'acord amb la nova distribució.*
- *Construcció d'una jardinera exterior on hi havia una escala exterior. - Legalització de pèrgola per aparcament exterior.”*

El proyecto ha sido redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COIB n.º 11/01858/24 de fecha 23 de febrero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2573).

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.- En cuanto a las licencias de legalización, el artículo 386 del RLOUS establece:

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



Ajuntament d' Andratx

vigencia de la ordenación anterior”.

CUARTO.- 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 RLOUS, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

QUINTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 22 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de reforma de vivienda unifamiliar aislada, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COIB n.º 11/01858/24 de fecha 23 de febrero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2573), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

SEXTO.- 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 de legalización de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COIB n.º 11/01858/24 de fecha 23 de febrero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2573), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en **CARRER CLAVELL, 16 – BINIORELLA (ANDRATX)**, referencia catastral 9273019DD4797S0001MW **STANYERA, 33 – SA COMA (ANDRATX)**, referencia catastral 1318115DD5811N0001HG, solicitada por **JACQUELINE JUTTA VALENTIN**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COIB n.º 11/01858/24 de fecha 23 de febrero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2573), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U).**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (160.550,00.-€).**

3.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

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

****SEGUNDO.*- *****Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, 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: **CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (160.550,00.-€).**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 5070/2023. Llicència urbanística de legalització DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente **5070/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **BEATRIZ EHLIS GUNTHER Y FRANCISCO ESPINOS DE PASCUAL**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS EN LA REFORMA DE UNA VIVIENDA EXISTENTE EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS**, situada en el **CAMÍ DE SANT CARLES, 22 Es: E PI: 00 Pt: 06 (PUERTO ANDRATX)**, con referencia catastral 6871705DD4767S0006ZK, en cumplimiento del 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



Ajuntament d' Andratx

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 marzo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2709), siendo completado en fecha 5 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6177), y en fecha 12 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6431).

2º.- En fecha 3 de enero de 2024, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. n.º 2024-S-RE-14305):

“Examinado el expediente número 5070/2023, incoado ante este Ayuntamiento por D^a. BEATRIZ EHLIS GUNTHER, correspondiente a la solicitud de LEGALITZACIÓ DE LES OBRES EN LA REFORMA D'UN HABITATGE EXISTENT EN EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGES, obras sitas en CM SANT CARLES 22 del PUERTO DE ANDRATX [ILLES BALEARS] de ese término municipal, se observa que, para ser dictaminado el expediente y someterlo a la aprobación correspondiente, y vista la Revisión de Organismos por la Arquitecta Técnica municipal, D^a. María Magdalena Bennasar Tomás en su informe de fecha 07 de Diciembre de 2023, se ha podido comprobar que está afectado por los siguientes Organismos:

- Consell de Mallorca – Costes, (Zona de Servitud Trànsit (ZST) (si es troba dins la zona de servitud de protecció (ZSP);, és necessària la seva autorització.-(Deberán solicitarlo ante el Consell de Mallorca) y cuando se obtengá dicha autorización presentarla en estas oficinas municipals con Registro General de Entrada).”

3º.- En fecha 9 de enero de 2024, la parte interesada presentó en este Ayuntamiento el justificante de presentación de la solicitud de autorización en el Consell Insular de Mallorca (R.G.S. n.º 2024-E-RE-281).

4º.- En fecha 24 de junio de 2024, se recibió el informe desfavorable emitido por parte del Consell Insular de Mallorca (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4020):

“D'acord amb la delimitació del domini públic marítim terrestre (DPMT) vigent del terme municipald'Andratx, les obres sol·licitades que es pretenen legalitzar se situen a la zona de servitud de protecció.



Ajuntament d' Andratx

D'acord amb la documentació presentada i la informació obrant a aquest departament, les obres que es pretenen legalitzar a la zona de servitud de protecció, consistents en la legalització d'obres executades sense llicència (ampliació de 65 m2 planta baixa i 130m2 del soterrani) no s'ajusten a les determinacions de la disposició transitòria quarta de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i de la disposició transitòria catorzena del Reglament General de Costes, ja que les obres que es pretenen legalitzar impliquen un augment de volum i superfície construïda.

- El Reglament General de Costes RD 876/2014, disposició transitòria 14 apartat 2, defineix els conceptes de:

- Volum: espai delimitat pels paraments exteriors d'una construcció, edificació o instal·lació, independentment que estiguin construïdes per damunt o per sota de la rasant, i que el seu interior pugui estar vinculat a un ús determinat o sigui un espai no utilitzable.*
- Altura: dimensió vertical mesurada des de la rasant de cada punt del perímetre de la projecció horitzontal de les construccions, edificacions i instal·lacions existents fins al seu punt més alt, exclosos els elements tècnics de les instal·lacions.*
- Superfície: projecció horitzontal de tots i cadascun dels plans que constitueixen les diferents plantes de les construccions, edificacions o instal·lacions existents sobre la parcel·la, inclosos els cossos volats, golfes, altells, porxos, trasters, garatges i altres construccions, edificacions i instal·lacions complementàries que estiguin cobertes, ja sigui mitjançant forjats fixos o desmuntables i independentment que estiguin construïts per damunt o per sota de la rasant.*

En tot cas, les obres de legalització d'ampliació de 65 m2 en planta baixa i 130 m2 de cambra sanitària haurien de ser objecte del procediment d'autorització.

En aquest cas, cap de les obres d'ampliació esmentades serien autoritzables, per la prohibició en ZSP de edificacions destinades a residència o habitació, segons l'Art. 25 de la Llei de Costes i l'art. 46 del Reglament.

Serien autoritzables les obres següents:

- 1. Demolició de l'ampliació de la planta baixa.*
- 2. Rebliment de 130,00 m2 de la planta semisoterrani i tancament del buit de l'escala*



Ajuntament d' Andratx

d'accés de la planta baixa a la planta semisoterrani.

Atès que aquest Consell Insular resulta ésser l'administració competent per atorgar la present autorització, tant pel que afecta a la zona de servitud de protecció com a la zona de servitud de trànsit, això en virtut del que disposa l'article 50.3 del Reglament general de costes, així com del recollit a l'article 1.6 de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'ordenació del territori i en ús del Decret de la Presidència del Consell Insular de Mallorca pel qual s'estableixen les competències dels departaments del Consell Insular de Mallorca, (BOIB núm. 106, de 29 de juliol de 2023), he pres la següent:

RESOLUCIÓ

Primer: INADMETRE A TRÀMIT de conformitat amb el disposat a l'art. 69 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, la declaració responsable presentada per Beatriz Ehlis Gunther davant aquest Consell Insular de Mallorca, el dia 9 de gener de 2024 , d'acord amb el procediment previst a la disposició transitòria 15ª del Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament General de Costes, per a la realització d'obres i instal·lacions a la zona de servitud de protecció de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, que es fonamenta segons la documentació presentada de legalització habitatge existents, ubicat al Camí de Sant Carles, 22, baixos 6 del Port d'Andratx, del terme municipal d'Andratx."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se solicita informe jurídico correspondiente a la petición de licencia de legalización de las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante durante la reforma de una vivienda existente en edificio plurifamiliar de viviendas, situada en camí de Sant Carles nº 22, bajos 6 del Puerto de Andratx, proyecto redactado por el arquitecto Jose Antonio Espinos Pascual, con visado COAIB nº 11/02755/23 de fecha 17 de marzo de 2023.

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:



Ajuntament d' Andratx

- Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell Insular de Mallorca: consta informe desfavorable registrado en este Ayuntamiento en fecha 24 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4020), en base a los siguientes argumentos:

“D’acord amb la documentació presentada i la informació obrant a aquest departament, les obres que es pretenen legalitzar a la zona de servitud de protecció, consistents en la legalització d’obres executades sense llicència (ampliació de 65 m2 planta baixa i 130m2 del soterrani) no s’ajusten a les determinacions de la disposició transitòria quarta de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i de la disposició transitòria catorzena del Reglament General de Costes, ja que les obres que es pretenen legalitzar impliquen un augment de volum i superfície construïda.

- El Reglament General de Costes RD 876/2014, disposició transitòria 14 apartat 2, defineix els conceptes de:

- *Volum: espai delimitat pels paraments exteriors d'una construcció, edificació o instal·lació, independentment que estiguin construïdes per damunt o per sota de la rasant, i que el seu interior pugui estar vinculat a un ús determinat o sigui un espai no utilitzable.*
- *Altura: dimensió vertical mesurada des de la rasant de cada punt del perímetre de la projecció horitzontal de les construccions, edificacions i instal·lacions existents fins al seu punt més alt, exclosos els elements tècnics de les instal·lacions.*
- *Superfície: projecció horitzontal de tots i cadascun dels plans que constitueixen les diferents plantes de les construccions, edificacions o instal·lacions existents sobre la parcel·la, inclosos els cossos volats, golfes, altells, porxos, trasters, garatges i altres construccions, edificacions i instal·lacions complementàries que estiguin cobertes, ja sigui mitjançant forjats fixos o desmuntables i independentment que estiguin construïts per damunt o per sota de la rasant.*

En tot cas, les obres de legalització d'ampliació de 65 m2 en planta baixa i 130 m2 de cambra sanitària haurien de ser objecte del procediment d'autorització.

En aquest cas, cap de les obres d'ampliació esmentades serien autoritzables, per la prohibició en ZSP de edificacions destinades a residència o habitació, segons l'Art. 25 de la Llei de Costes i l'art. 46 del Reglament.

Serien autoritzables les obres següents:



Ajuntament d' Andratx

1. Demolició de l'ampliació de la planta baixa.
2. Rebliment de 130,00 m2 de la planta semisoterrani i tancament del buit de l'escala d'accés de la planta baixa a la planta semisoterrani.

Atès que aquest Consell Insular resulta ésser l'administració competent per atorgar la present autorització, tant pel que afecta a la zona de servitud de protecció com a la zona de servitud de trànsit, això en virtut del que disposa l'article 50.3 del Reglament general de costes, així com del recollit a l'article 1.6 de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'ordenació del territori i en ús del Decret de la Presidència del Consell Insular de Mallorca pel qual s'estableixen les competències dels departaments del Consell Insular de Mallorca, (BOIB núm. 106, de 29 de juliol de 2023), he pres la següent:

RESOLUCIÓ

Primer: INADMETRE A TRÀMIT de conformitat amb el disposat a l'art. 69 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, la declaració responsable presentada per Beatriz Ehlis Gunther davant aquest Consell Insular de Mallorca, el dia 9 de gener de 2024 , d'acord amb el procediment previst a la disposició transitòria 15ª del Real Decret 876/2014, de 10 d'octubre, pel qual s'aprova el reglament General de Costes, per a la realització d'obres i instal·lacions a la zona de servitud de protecció de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, que es fonamenta segons la documentació presentada de legalització habitatge existents, ubicat al Camí de Sant Carles, 22, baixos 6 del Port d'Andratx, del terme municipal d'Andratx."

TERCERO.- Resulta de aplicació el artículo 252 del RLUIB que establece lo siguiente:

"1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal se iniciará a instancia de la persona interesada, mediante una solicitud acompañada de:

a) La documentación que identifique a la persona solicitante y, en su caso, a su representante legal.

b) La definición, con el detalle suficiente, de la actuación para la que se solicita licencia, en los términos que prevé el artículo 151.1 de la LUIB.

c) Las autorizaciones concurrentes o los informes sectoriales, cuando la normativa correspondiente establezca su obtención previa a cargo de la



Ajuntament d' Andratx

persona interesada.

Cuando otros órganos de la misma administración que resuelva el procedimiento de licencia urbanística hayan de emitir las autorizaciones o informes previos, el órgano competente deberá solicitarlos de oficio. En el caso de autorizaciones o informes previos concurrentes que deban emitir órganos de una administración diferente a la que resuelva el procedimiento de licencia, se deberán solicitar igualmente de oficio, si así se prevé en la normativa sectorial dentro del plazo que esta determine, y a falta de previsión, en el plazo de cinco días desde la presentación de la documentación completa.

Asimismo, cuando el acto para el que se solicite licencia urbanística suponga la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada deberá aportar las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente. La falta de autorización o de concesión, o su denegación impedirá obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla.”

En concordancia con lo anterior, el artículo 151 de la LUIB establece que:

”La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

(...)

2. Junto con la sol·licitud se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. *Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este”.*

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

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante durante la reforma de



Ajuntament d' Andratx

una vivienda existente en edificio plurifamiliar de viviendas, situada en camí de Sant Carles nº 22, bajos 6 del Puerto de Andratx, proyecto redactado por el arquitecto Jose Antonio Espinos Pascual, con visado COAIB nº 11/02755/23 de fecha 17 de marzo de 2023, puesto que consta el informe desfavorable emitido por el Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell Insular de Mallorca en fecha 24 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4020), en base a los siguientes argumentos: *"la legalització d'obres executades sense llicència (ampliació de 65 m2 planta baixa i 130m2 del soterrani) no s'ajusten a les determinacions de la disposició transitòria quarta de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i de la disposició transitòria catorzena del Reglament General de Costes, ja que les obres que es pretenen legalitzar impliquen un augment de volum i superfície construïda."*

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 la licencia de legalización de las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante durante la reforma de una vivienda existente en edificio plurifamiliar de viviendas, situada en camí de Sant Carles nº 22, bajos 6 del Puerto de Andratx, proyecto redactado por el arquitecto Jose Antonio Espinos Pascual, con visado COAIB nº 11/02755/23 de fecha 17 de marzo de 2023, puesto que consta el informe desfavorable emitido por el Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell Insular de Mallorca en fecha 24 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4020), en base a los siguientes argumentos: *"la legalització d'obres executades sense llicència (ampliació de 65 m2 planta baixa i 130m2 del soterrani) no s'ajusten a les determinacions de la disposició transitòria quarta de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes i de la disposició transitòria catorzena del Reglament General de Costes, ja que les obres que es pretenen legalitzar impliquen un augment de volum i superfície construïda."*

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

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



Ajuntament d' Andratx

CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (149.294,53.-€).

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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

El Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (149.294,53.-€).**

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

Expedient 1801/2024. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **1801/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **INGO SCHLEICHER**, relativo a la solicitud de **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE PÉRGOLA EN TERRAZA PLANTA BAJA Y CUBRICIÓN DE APARCAMIENTO ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (Expediente LO-14/2014)**, situado en **CARRER CONGRE, 65 – URB. COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759922DD4776N0001XG, 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 25 de agosto de 2023 se otorgó a la entidad mercantil interesada la 2ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de pérgola en terraza planta baja y cubrición de aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar aislada (LO 14/2014), siendo notificado a la parte interesada en fecha 1 de septiembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-9160). Expediente n.º 9066/2023.

2º.- En fecha 23 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 3ª prórroga de la licencia urbanística LO 14/2014 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2159).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia



Ajuntament d' Andratx

urbanística para la construcción de pérgola en terraza planta baja y cubrición de aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar aislada (LO 14/2014), para los obras situadas en la calle Congre, 65 del Puerto de Andratx.

Entre la documentación registrada en fecha 23 de febrero de 2024, consta certificado emitido por el director de la obra, Jaime Sánchez Vidal, en virtud del cual el porcentaje pendiente de ejecutar es del 23,38% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2159).

En fecha 9 de agosto de 2016, la parte interesada registró en este ayuntamiento solicitud de licencia de modificación durante el transcurso de las obras (R.G.E. n.º 8223). Concedido por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de mayo de 2019 (expediente 1255/2018).

En fecha 16 de junio de 2021, la entidad interesada registró en este Ayuntamiento una segunda solicitud de licencia de modificación durante el transcurso de las obras (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4945). Concedido por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de mayo de 2024 (expediente 5980/2021). Las obras deberían haberse paralizado.

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 LO 14/2014), 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, no se ha presentado ninguna justificación acerca de la necesidad de la prórroga. En todo caso, según el certificado emitido por el director de la obra, Jaime Sánchez Vidal, en virtud del cual el porcentaje pendiente de ejecutar es del 23,38% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2159).

En lo relativo a los plazos para la solicitud de la prórroga, ésta se solicitó en fecha 16 de junio de 2024, por lo que se ha realizado antes del vencimiento del plazo de la misma.

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.



Ajuntament d' Andratx

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de pérgola en terraza planta baja y cubrición de aparcamiento anexo a vivienda unifamiliar aislada (LO 14/2014), para los obras situadas en la calle Congre, 65 del Puerto de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE PÉRGOLA EN TERRAZA PLANTA BAJA Y CUBRICIÓN DE APARCAMIENTO ANEXO A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (Expediente LO-14/2014)**, situado en **CARRER CONGRE, 65 – URB. COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759922DD4776N0001XG, solicitada por **INGO SCHLEICHER**.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 3 meses.

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



Ajuntament d' Andratx

caducidad de la licencia urbanística no facultará a las personas que intervengan en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las eximirá de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada”.

TERCERO.- Extender la oportuna licencia.

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

- a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que 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.

Expedient 4273/2024. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **4273/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **FIL BROS. REAL ESTATE GMBH & CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, relativo a la solicitud de **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 144/2016 (Expediente n.º 3552/2018)**, situado en **CARRER CONGRE, 71 – URB. COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759919DD4776N0002MH, 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



Ajuntament d' Andratx

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 la tramitación del expediente n.º 3552/2018, incoado en este Ayuntamiento por FIL BROS. REAL ESTATE GMBH & CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para las obras situadas en el carrer Congre, 71 – Ur. Costa de andratx (Andratx), con referencia catastral 7759919DD4776N0002MH, se han registrado las siguientes actuaciones:

- **Expediente n.º 3552/2018** – Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de noviembre de 2019.
- **Expediente n.º 2656/2020** – Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: informe técnico favorable de fecha 7 de mayo de 2020.
- **Expediente n.º 4092/2022** – 1ª Prórroga de la licencia n.º 3552/2018 de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022 (12 meses).
- **Expediente n.º 6706/2023** – 2ª Prórroga de la licencia n.º 3552/2018 de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de octubre de 2023 (6 meses).
- **Expediente n.º 7310/2023** – Modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: en tramitación.

2º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de marzo de 2024, se denegó la solicitud de suspensión de los plazos de ejecución de la licencia urbanística n.º 3552/2018.

3º.- En fecha 14 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 3ª prórroga de la licencia urbanística LO 144/2016 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5653), siendo completada en fecha 31 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6419), en fecha 14 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6951) y en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8563).



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 144/2016 (expediente n.º 3552/2018), para los obras situadas en la calle Congre, 71 del Puerto de Andratx.

Entre la documentación registrada en fecha 31 de mayo de 2024, consta certificado emitido por el director de la obra, Juan Pedro Cotoner Cerdó, en virtud del cual el porcentaje pendiente de ejecutar es del 1% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6419).

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 LO 144/2016), es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, 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 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



Ajuntament d' Andratx

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, se ha presentado justificación acerca de la necesidad de la prórroga en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8563). En todo caso, según el certificado emitido por el director de la obra, Juan Pedro Cotoner Cerdó, en virtud del cual el porcentaje pendiente de ejecutar es del 1% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6419).

En lo relativo a los plazos para la solicitud de la prórroga, ésta se solicitó en fecha 14 de mayo de 2024, por lo que se ha realizado extemporaneamente, pero teniendo en cuenta que las obras, según el informe técnico del expediente n.º 7310/2023, deben paralizarse, se aplicará de igual manera con los plazos de la licencia.

CUARTO.- En este sentido, el proyecto de modificación durante el transcurso de las obras presentado en fecha 26 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6427) se encuentra en tramitación (expediente n.º 7310/2023). Las modificaciones presentadas suponen cambios sustanciales, ya que se amplía el volumen, la edificabilidad y la ocupación, por tanto, se recuerda que las obras deben estar paralizadas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 156.1 de la LUIB:

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



Ajuntament d' Andratx

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

Visto que, en el expediente n.º 6706/2023, correspondiente a la 2ª prórroga de la licencia LO 144/2016, consta el certificado emitido y firmado por el mismo arquitecto, en el que se señala que el porcentaje pendiente de ejecución de las obras es de un 32,14% del total, y actualmente el porcentaje pendiente es del 1%, parece que las obras no se han paralizado.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 144/2016 (expediente n.º 3552/2018), para los obras situadas en la calle Congre, 71 del Puerto de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 144/2016 (Expediente n.º 3552/2018)**, situado en **CARRER CONGRE, 71 – URB. COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759919DD4776N0002MH, solicitada por **FIL BROS. REAL ESTATE GMBH & CO. KG SUCURSAL EN**



Ajuntament d' Andratx

ESPAÑA.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 3 meses, a contar desde el momento en que se resuelva el expediente n.º 7310/2023 correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (LO 144/2016).

Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del RLOUS:

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

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

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

TERCERO.- Extender la oportuna licencia.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se 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.

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

SEXTO.- Dar traslado a la Técnica municipal del expediente n.º 7310/2023, a los efectos oportunos.

Expedient 3792/2023. Informe propuesta de acuerdo declaración IG.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º 3792/2023, incoado en este Ayuntamiento por la **AGENCIA BALEAR DE L'AIGUA I QUALITAT AMBIENTAL (ABAQUA)**, correspondiente a la solicitud de licencia de obras para la realización de una regata en suelo rústico protegido para el paso de canalizaciones del depósito de Andratx, ubicado en el Polígono 8, Parcela 16 de Andratx, con referencia catastral 07005A008000160000RU, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Javier Guillermo Moreno Pons, sin visado colegial, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 14 de febrero de 2023, D. Javier Guillermo Moreno Pons, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1467).

2º.- En fecha 12 de julio de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe haciendo constar que, previamente a la autorización de licencia de obras, se tiene que tramitar la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se solicita licencia de obras correspondiente a la realización de una regata en suelo rústico protegido para el paso de canalizaciones del depósito de Andratx, ubicado en el Polígono 8, Parcela 16 de Andratx, con referencia catastral 07005A008000160000RU.

Entre la documentación registrada en fecha 14 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1467), consta un proyecto redactado el Ingeniero Técnico Industrial, D. Javier Guillermo Moreno Pons, sin visado colegial.

SEGUNDO.- Visto que, según se señala en el informe del Ingeniero municipal, la ubicación de esta obra corresponde a una zona ANEI, es decir, suelo rústico protegido, según se indica en los planos de las NNSS vigentes. Asimismo, pone de manifiesto lo siguiente:

“- Aquesta obra correspon a una infraestructura hidràulica, ubicada dins l'ús global «infraestructures» i ús detallat «petites infraestructures» de l'article 86 de les NNSS de l'any 2023.

- La ubicació d'aquesta obra correspon a una àrea natural d'especial interès (ANEI) segons s'indica als plànols de les NNSS de l'any 2023.

- La Llei 6/1999 de sòl rústic estableix a la seva matriu d'ordenació que l'ús d'infraestructures és un ús condicionat, que requereix la Declaració d'Interès General.

- A continuació s'exposen els casos als quals no procediria aquesta declaració.

- Pel que fa al primer cas, la Llei 6/1997 de sòl rústic de les Illes Balears, article 25, afirma que:

Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar només podran efectuar-se a les zones en que tal ús no estigui declarat prohibit pels instruments de planejament general i amb les condicions que s'hi estableixin. Quan aquestes activitats s'efectuïn en edificacions existents se subjectaran a allò que hi ha disposat, amb caràcter general, per a aquest tipus d'actuacions.

- A les NNSS de l'any 2023, la norma 71.1 diu que «els usos que es trobin legalment implantats a l'entrada en vigor d'aquestes NS, o del seu planejament de desplegament, es poden mantenir sempre que es procedeixi a adaptar-los als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill establert per a la zona on s'ubiquin, segons la nova normativa urbanística i la legislació sectorial d'aplicació». Segons



Ajuntament d' Andratx

això, no està prohibida la dotació d'una captació d'aigües subterrànies vinculada a l'ús d'habitatge unifamiliar i en conseqüència es podria realitzar aquesta actuació, sense ser necessària la Declaració d'Interès General, en cas d'haver un habitatge unifamiliar correctament legalitzat.

- A la parcel·la descrita, a dia d'avui no es disposa a la base de dades d'aquest Ajuntament, cap documentació que acrediti que a la parcel·la esmentada hi ha una vivenda unifamiliar que estigui legalitzada correctament. Per tant, no hi ha cap vivenda unifamiliar que eviti que aquesta obra estigui sotmesa a la Declaració d'Interès General.

- A banda d'això darrer, la infraestructura hidràulica descrita al projecte, seria un ús admès, segons la matriu de la Llei 6/1999, si aquesta infraestructura hidràulica estigués vinculada a una activitat admesa, que podria ser:

- Una activitat intensiva o extensiva del sector primari, la qual cosa no està acreditada pel titular a dia d'avui.*
- Transformació i venda dels productes de la pròpia explotació agrària, la qual cosa no està acreditada pel titular a dia d'avui.*

- Una vegada descartats els tres possibles casos als quals no procediria sol·licitar la Declaració d'Interès General, es conclou que serà obligatòria en aquest cas la declaració d'interès general del Consell de Mallorca.

- D'una altra banda, en relació a la possible necessitat o no de declaració d'interès general, el titular ha presentat un document que consisteix en una annex del pla hidrològic balear. Una vegada revisat aquest document, es conclou que no s'acredita suficientment que aquesta obra necessiti la declaració d'interès general."

TERCERO.- Es de aplicación lo establecido en el artículo 146.1.b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), el cual señala que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: "b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente."

La Norma 19.2 b.1) del Pla Territorial de Mallorca en cuanto al régimen de usos respecto a las infraestructuras, dispone que: "Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General



Ajuntament d' Andratx

Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones: 3. Que sea del tipo E-1, pequeñas infraestructuras”.

En este sentido, en el artículo 86 de las NNSS vigentes se definen pequeñas infraestructuras como *“torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2.”*

CUARTO.- En relación con lo anterior, el artículo 18 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears (en adelante, LSR) dispone que:

“1. Las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad, se distinguirán tres clases de usos: Admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta”.

En concordancia con lo anterior, el artículo 72.4 de las NNSS vigentes define las clases de usos, según su permisibilidad. El caso que nos ocupa, sería considerado como un uso condicionado: *“Es aquel que necesita requisitos adicionales para ser autorizado, en caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.”*

El artículo 19 de la LSR regula las clases de usos, considerando como usos condicionados:

“a) El uso de vivienda unifamiliar.

b) Los usos vinculados a actividades declaradas de interés general”.

El artículo 97.2.a) de las NNSS vigentes, otorgan un uso condicionado a pequeñas infraestructuras situados en zona ARIP siempre y cuando se justifique la necesidad de ubicación dentro de esta área y que obtengan la declaración de interés general.

El artículo 20 de la LSR continúa señalando:



Ajuntament d' Andratx

- 1. Las actuaciones que no comporten la ejecución de obras de las que resulten nuevos edificios o instalaciones o afecten a alguno ya existente, se efectuarán de acuerdo con lo que disponga la normativa sectorial o la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando supongan la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta Ley, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.*
- 2. Las actuaciones que supongan la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes precisarán, para su realización, las licencias y autorizaciones que resulten oportunas en aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando afecten a edificios o instalaciones sometidos a un régimen específico de protección y en los casos que prevé el título IV de esta Ley, será necesaria, además, la autorización previa de la comisión insular de urbanismo respectiva, en los términos que se concreten en dicho título.*
- 3. Cuando una actividad relacionada con las actuaciones a que se refieren los puntos 1 y 2 anteriores conlleven la modificación, en cuanto a su naturaleza o características del uso actual de los terrenos, edificaciones o instalaciones, deberá someterse, para la autorización, a los requisitos y procedimientos definidos para las que suponen nuevas edificaciones. Se estimará que concurre tal supuesto, además de cuando así se especifique, cuando se dote a los terrenos, edificios o instalaciones, de características, dependencias o servicios impropios del uso actual.*
- 4. Las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta se someterán, para su autorización, no solamente a los requisitos y procedimientos establecidos por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, sino también a los definidos en esta Ley, según el uso al que se vinculen y de acuerdo con lo que dispone el título IV”.*

QUINTO.- En virtud del artículo 26 de la LSR, será necesaria la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca:

“1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo respectiva, o por



Ajuntament d' Andratx

el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados por el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Urbanismo y Habitabilidad.

2. La declaración de interés general se puede otorgar a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones de los usos que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en caso que supongan actuaciones de construcción, edificación o instalación, resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico por su vinculación funcional directa. Los consejos insulares podrán regular específicamente la adecuación del concepto de interés general en cada isla sin perjuicio de los establecido en esta Ley”.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 37 de la LSR**, ** el Ayuntamiento remitirá al órgano competente para la declaración del interés general junto con un informe municipal razonando sobre la misma.

SÉPTIMO.- 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, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la realización de una regata en suelo rústico protegido para el paso de canalizaciones del depósito de Andratx, ubicado en el Polígono 8, Parcela 16 de Andratx, con referencia catastral 07005A008000160000RU, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Javier Guillermo Moreno Pons, sin visado colegial, expediente n.º 3792/2023, solicitado por la AGENCIA BALEAR DE L'AIGUA I QUALITAT AMBIENTAL (ABAQUA), en su consideración de instalación de interés general, por lo que se formula la siguiente **PROPUESTA**

PRIMERO.- Informar favorablemente la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la realización de una regata en suelo rústico protegido para el paso de canalizaciones del depósito de Andratx, ubicado en el Polígono 8, Parcela 16 de Andratx, con referencia catastral 07005A008000160000RU, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Javier Guillermo Moreno Pons, sin visado colegial, expediente n.º 3792/2023, solicitado por la AGENCIA BALEAR DE L'AIGUA I QUALITAT AMBIENTAL (ABAQUA), a efectos de lo dispuesto en el artículo 37.1 de la LSR.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Dar traslado del expediente a la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, para la declaración de interés general, previa al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

Expedient 429/2023. MTO FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 429/2023**, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MTO de 4146/2019 y 10633/2022)**, situada en **CARRER VIOLÍ (SOLAR 109, PARCELA 2) – URB. PUIG DE MARMACÉN(PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6968001DD4766N0001DA (según RC inicial sin contar con el exp.

233/2019. Actualmente tiene solar la RC: 6968005DD4766N0001EA), solicitado por **ESPERANTO CAPITALS.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 10 de noviembre de 2022, Esperanto capital S.L., en calidad de interesado, registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MTO de 4146/2019 y 10633/2022) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9605), siendo completada en fecha 23 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1809) y en fecha 8 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7357).

2º.- En fecha 25 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«En relación a la documentación aportada según los registros de entrada indicados con anterioridad, se indica que se solicitan modificaciones durante el transcurso de



Ajuntament d' Andratx

las obras consistentes en modificar la cota de implantación de los sótanos -1 y -1, pasando de estar a cotas +85,25 en lugar de 85,40 y a 81,90 en lugar de 82,20. Se mantiene la cota de implantación de planta baja con respecto al proyecto que obtuvo licencia.

No se varían parámetros urbanísticos. Por ello, no tendrán que paralizarse las obras y la normativa de aplicación para estas modificaciones será la vigente en el momento de la concesión de la licencia originaria.

•

CONCLUSIÓN:

Por todo lo anteriormente expuesto, y en base a las modificaciones durante el transcurso de las obras que se plantean con visado por el COAIB, núm:11/10880/22, de fecha 10.11.2022, la técnica que suscribe, emite el presente informe Favorable, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, sin variar las condiciones impuestas en la licencia originaria, siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MTO de 4146/2019 y 10633/2022), proyecto con visado COAIB n.º 11/10880/22 de fecha 10 de noviembre de 2022, redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9605).

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 LOUS (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- **Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:** según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa necesidad de informe por parte de la "Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics», con el cumplimiento de una serie condicionantes (escrito de la



Ajuntament d' Andratx

«Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics» de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016). Los condicionantes son:

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

- Incluido en el Área de Servidumbre Aeronáutica de la instalación eléctrica de Ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx (AESA): parcela incluida en la Servidumbre radioeléctrica- Zona de Limitación de Alturas de NDB de Andratx. Consta en el expediente autorización condicionada de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), Ministerio de Fomento, según informe emitido de fecha 24 de junio de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-8333).

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

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

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

En este caso, según el informe técnico municipal, las modificaciones que se pretenden llevar a cabo consisten en *«modificar la cota de implantación de los sótanos -1 y -1, pasando de estar a cotas +85,25 en lugar de 85,40 y a 81,90 en lugar de 82,20. Se mantiene la cota de implantación de planta baja con respecto al proyecto que obtuvo licencia.*

No se varían parámetros urbanísticos. Por ello, no tendrán que paralizarse las obras y la normativa de aplicación para estas modificaciones será la vigente en el momento de la concesión de la licencia originaria.»

En referencia a lo anterior, el artículo 156 de la LUIB establece los supuestos de



Ajuntament d' Andratx

modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

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

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

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 25 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción devivienda unifamiliar aislada y piscina (MTO de 4146/2019 y 10633/2022), proyecto con visado COAIB n.º 11/10880/22 de fecha 10 de noviembre de 2022, redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9605), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas, sin variar las condiciones impuestas en la licencia urbanística originaria.



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MTO de 4146/2019 y 10633/2022), proyecto con visado COAIB n.º 11/10880/22 de fecha 10 de noviembre de 2022, redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9605), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas, sin variar las condiciones impuestas en la licencia urbanística originaria.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MTO de 4146/2019 y 10633/2022)**, situada en **CARRER VIOLÍ (SOLAR 109, PARCELA 2) – URB. PUIG DE MARMACÉN(PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6968001DD4766N0001DA (según RC inicial sin contar con el exp. 233/2019. Actualmente tiene solar la RC: 6968005DD4766N0001EA), proyecto con visado COAIB n.º 11/10880/22 de fecha 10 de noviembre de 2022, redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9605), solicitado por **ESPERANTO CAPITAL S.L.**, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas, sin variar las condiciones impuestas en la licencia urbanística originaria.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANIZABLE – P/10PA**

La parcela se encuentra en el ámbito del polígono P/10PA, de Puig de



Ajuntament d' Andratx

Marmacén -Andratx. Consta Acta de recepción de las obras de urbanización de fecha 03 de abril de 2018, por lo que los terrenos son aptos para la edificación en base al artículo 25 de la LUIB.

- Zonificación: **U - UNIFAMILIAR**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (946.353,30.-€). No varía con respecto al inicial.**

3.- Plazos:

No varían con respecto a los iniciales.

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

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

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

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

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que



Ajuntament d' Andratx

dictó la resolució. 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.

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (946.353,30.-€). No varía con respecto al inicial.**

Expedient 7380/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7380/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha de 28 de agosto de 2019, el Celador municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“III) Descripción de los actos: Personado en la citada ubicación y habiendo realizado una inspección ocular y toma de medidas, se observa lo siguiente:

Las obras realizadas consisten en reforma de la vivienda existente, cerramiento de porches existentes, construcción de nuevos volúmenes, modificación de la distribución interior, modificación de huecos en fachada, rehabilitación de piscina existente.



Ajuntament d' Andratx

[..]

• *Descripción de las obres sin licencia:*

- *Reforma integral interior vivienda existente. 90 m² en planta piso y 140 m² en planta baja, aproximadamente.*
- *Construcción de nuevos volúmenes. Volumen 12 m² en planta baja, volumen de 7,5 m² en planta baja. Volumen 12 m² en planta piso. (Se adjunta plano de situación de las zonas ampliadas)*
- *Cerramiento de porche existente de 14 m² y demolición de fachada en planta baja. Refuerzo de estructura con pórtico metálico de 10m de longitud.*
- *Cerramiento de porche existente de 7,5 m² en planta piso y apertura de hueco en fachada existente.*
- *Demolición de cubierta inclinada de teja árabe de 36 m² y construcción de cubierta planta transitable. - Construcción de nueva escalera de acceso a planta superior.*
- *Apertura de nuevos huecos en fachada y modificación de los existentes.*
- *Reforma de piscina existente 40 m², aproximadamente.*

No consta licencia para la construcción de la piscina, por lo tanto, está fuera de ordenación. Según fotos aéreas de IDEIB, la piscina se construyó entre los años 1989 y 2001.

- *Reforma terraza piscina de 100 m², aproximadamente, y construcción de muro de bloques de hormigón de 4m de longitud y 2 m de altura.”*

SEGUNDO.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 6 de septiembre de 2019, acordó:

“PRIMERO.- Ordenar 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 Sa Font de la Vila, 19- Andratx [...]”

TERCERO.- En fecha de 5 de diciembre de 2019, el Arquitecto Municipal emite valoración cautelar de las obras:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de DOS CIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y CINCO EUROS CON



Ajuntament d' Andratx

CINCUENTA Y CINCO (274.045,55-€)

IV. Plazo de ejecución de las obras descritas El plazo de ejecución de reposición de las obras descritas se estima en 3 meses VI.

Observaciones:

Las Obras de la piscina No son legalizables.

Las otras obras se podrán legalizar siempre y cuando cumplan con las NNSS 2007 de Andratx”

CUARTO.- En fecha de 6 de noviembre de 2020, la Junta de Gobierno Local, acordó denegar licencia urbanística al proyecto básica de reforma de vivienda unifamiliar aislada, expediente 7349/2019, solicitado por FLO SECHS GMBH, situada en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OBB, ya que se han ejecutado las obras sin el título habilitante para ello, tal y como dispone el artículo 145 de la LUIB.

QUINTO.- En fecha de 19 de julio de 2019, la Junta de Gobierno Local acordó otorgar licencia de LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN DE CUBIERTA DE TEJA Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y TERRAZA, CON OBRAS PENDIENTES DE EJECUCIÓN, EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB, y 07005A015002660001TM, según proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlaar, con visado COAIB n.º 11/04146/24 de fecha 2 de mayo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5227).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- 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.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo



Ajuntament d' Andratx

dado que en fecha de 19 de julio de 2019, la Junta de Gobierno Local acordó otorgar licencia de legalización de reforma interior, ampliación, demolición de cubierta de teja y construcción de piscina y terraza, con obras pendientes de ejecución en vivienda unifamiliar aislada en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB,y 07005A015002660001TM, según proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlaar, con visado COAIB n.º 11/04146/24 de fecha 2 de mayo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5227).

Tercero.- 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.
- 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.

Cuarto.- 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.*



Ajuntament d' Andratx

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 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. ”.

Quinto.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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 pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

Sexto.- 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”.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a



Ajuntament d' Andratx

comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

De acuerdo con el artículo 167.1 LUIB, 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. y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 5/12/2019, de 185.553.-euros*.*

No obstante, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB *"b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras"*, lo que supondría una sanción de 169.908.-euros.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de **84.954.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- El artículo 26 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Noveno.- El 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."



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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”.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra FLO SECHS GMBH , con CIF N0382284H , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp LG 10740/2019), en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB, y 07005A015002660001TM, consistentes en - *Reforma integral interior vivienda existente. 90 m² en planta piso y 140 m² en planta baja, aproximadamente.*

- *Construcción de nuevos volúmenes. Volumen 12 m² en planta baja, volumen de 7,5 m² en planta baja. Volumen 12 m² en planta piso. (Se adjunta plano de situación de las zonas ampliadas)*

- *Cerramiento de porche existente de 14 m² y demolición de fachada en planta baja.*



Ajuntament d' Andratx

Refuerzo de estructura con pórtico metálico de 10m de longitud.

- Cerramiento de porche existente de 7,5 m² en planta piso y apertura de hueco en fachada existente.

- Demolición de cubierta inclinada de teja árabe de 36 m² y construcción de cubierta planta transitable. - Construcción de nueva escalera de acceso a planta superior.

- Apertura de nuevos huecos en fachada y modificación de los existentes.

- Reforma de piscina existente 40 m², aproximadamente.

No consta licencia para la construcción de la piscina, por lo tanto, está fuera de ordenación. Según fotos aéreas de IDEIB, la piscina se construyó entre los años 1989 y 2001.

- Reforma terraza piscina de 100 m², aproximadamente, y construcción de muro de bloques de hormigón de 4m de longitud y 2 m de altura.”, y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero

P, 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 artículo 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 3.669,51 €, según el presupuesto de legalización, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB, lo que supondría una sanción de 169.908.-euros y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de **84.954€**, 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



Ajuntament d' Andratx

fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ALVAREZ PULIDO y secretaria a JUANA MARIA BONET PUIG, 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.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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^{**.}^{**}

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

Expedient 7371/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7371/2020 (67/2016 IU), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 18 de noviembre de 2016 la Inspectora Municipal emite el Acta núm.



Ajuntament d' Andratx

13 por una inspección realizada en AV. JAUME I, 6 SANT ELM - ANDRATX en el que describe las siguientes obras sin licencia: - Instalación en fachada de toldo de dos tramos cada uno de ellos con una longitud aproximada de 6 metros. Identifica como persona responsable al promotor: ES JEPERUT, S.L., con NIF nº B5709XXXX.

2º.- Consta informe técnico en la CP 349/2015 en el que se indica que no consta autorización expresa de la Demarcación de Costas ni del Departamento de Urbanismo y Territorio del CIM y que por lo tanto no se puede tramitar la comunicación previa y que se tiene que solicitar como legalización de obras.

3º.- Mediante Decreto de Alcaldía nº 73/2017, de 4 de enero de 2017, se ordenó la suspensión de las obras.

4º.- Mediante Decreto de Alcaldía nº 174/2018, de 24 de enero de 2018, se denegó la licencia urbanística de legalización de instalación de toldo, solicitada por ES JEPERUT, S.L., expediente nº 6/2017 LG, ya que, tal y como se señala en el informe técnico municipal de fecha 15 de septiembre de 2017, en base a la documentación presentada, la instalación del toldo, como figura en plano y presupuesto, no cumple con lo dispuesto en la Norma 29 de las NNSS 2007 del municipio de Andratx (puntos 2 y 4).

5º.- En fecha 3 de febrero de 2021 el Arquitecto Municipal emitió el informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluyó:

"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (3.505,84.-€)

OBSERVACIONES: NO ES POSIBLE LEGALIZACIÓN Existe Decreto de alcaldía desfavorable n.º 174/2018 con fecha 24 de enero de 2018

EL PLAZO DE RESTITUCIÓN ES DE 2 MESES".

6º.- Consta informe de titularidad catastral de 27/05/2021 en el que aparece:

" Referencia Catastral 4514805DD4841S0001UM

Localización.

AV JAUME I 6

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)



Ajuntament d' Andratx

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: SALVA JUAN PIERRE

NIF/NIE: X086XXXXF

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 15/03/2002"

7º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 20 de agosto de 2021, acordó

"PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra JUAN PIERRE SALVA, con NIF nº X086XXXXF, en concepto de propietario, y contra ES JEPERUT, S.L., con NIF nº B5709XXXX, en concepto de promotora, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. JAUME I, 6 SANT ELM - ANDRATX, referencia catastral nº 4514805DD4841S0001UM, consistentes en Instalación en fachada de toldo de dos tramos cada uno de ellos con una longitud aproximada de 6 metros

[...]

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra JUAN PIERRE SALVA, con NIF nº X086XXXXF, en concepto de propietario, y contra ES JEPERUT, S.L., con NIF nº B5709XXXX, en concepto de promotora, con motivo de la realización de 4514805DD4841S0001UM, consistentes en Instalación en fachada de toldo de dos tramos cada uno de ellos con una longitud aproximada de 6 metros"

****8º.- ****En fecha de 21 de septiembre de 2021, la instructora emitió la diligencia siguiente:

"Visto que en fecha 8 de septiembre de 2021, RGE nº 2021-E-RE-7254, ES JEPERUT SL solicita licencia de legalización nº 8078/2021, 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. 7371/2020 QUEDA SUSPENDIDO desde el 8 de septiembre de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. "

9º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de mayo de 2024,



Ajuntament d' Andratx

acordó conceder licencia urbanística para la legalización de instalación de toldo, proyecto presentado en fecha de 8 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE7254), siendo complementado en fecha de 1 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2021-ERE-7684) (R.G.E. n.º 2022-E-RE2579), solicitado por la entidad mercantil ES JEPERUT SL, situada en CARRER JAUME I, número 6- SANT ELM (ANDRATX), expediente 8078/2021, debiendo cumplir, con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

10º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 23 de junio de 2024 de acordó dejar sin efecto el nombramiento de la anterior instructora y secretaria y nombrar como instructora a la Sra. Alicia Álvarez Pulido, y secretario al Sr. Antelmo Enseñat Palmer.

11º.- En fecha de la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 7371/2020 (67/2016-IU), en el qual es va aprovar per la JGL de dia 20 d'agost de 2021, d'inici procediment de restabliment i sancionador. Vist que l'Acord es va notificar als interessats:

☐ *PIERRE SALVA JUAN, en data 27/08/2021. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 28/08/2021 a 17/09/2021 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

☐ *ES JEPERUT S.L., en data 07/09/2021. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 08/09/2021 a 28/09/2021 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Vist que el termini per presentar projecte de restabliment o legalització era del 08/09/2021 a 07/11/2021 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast s'ha presentat projecte de legalització següent: Exp. LG 8078/2021 amb RGE 2021-ERE-7254 de dia 08-09-2021, atorgada llicència en data 31/05/2024.”*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, procede finalizarlo visto que La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de mayo de 2024, acordó conceder licencia urbanística para la legalización de instalación de toldo,



Ajuntament d' Andratx

proyecto presentado en fecha de 8 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-RE7254), siendo complementado en fecha de 1 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2021-ERE-7684) (R.G.E. n.º 2022-E-RE2579), solicitado por la entidad mercantil ES JEPERUT SL, situada en CARRER JAUME I, número 6- SANT ELM (ANDRATX), expediente 8078/2021, debiendo cumplir, con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

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

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

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

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

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

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

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

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el



Ajuntament d' Andratx

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

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente».

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 3 de febrero de 2021, de 2.629,38 € para cada uno de los responsables. Conforme a la LOUS en aplicación del art. 185 correspondería una sanción de idéntica cuantía.

Por tanto, en aplicación de la DT 8ª apartado 5 LUIB, procede imponer una sanción de 2.629,38 € para cada uno de los responsables, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

Sin embargo, es de aplicación la reducción por legalización del 80% del art. 176 LUIB, en la redacción aplicable al presente expediente, lo que supone una sanción de 525,88.-euros a cada uno de los responsables.

Por último, el art. 202 LUIB dispone que si una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera



Ajuntament d' Andratx

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.

Por tanto, visto que la persona responsable ha pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.c)i LUIB, que posteriormente han sido restablecidos en cn CARRER JAUME I, número 6- SANT ELM (ANDRATX), referencia catastral núm. 4514805DD4841S0001UM, consistentes en: *"Instalación en fachada de toldo de dos tramos cada uno de ellos con una longitud aproximada de 6 metros"*

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de octubre de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 7371/2020 (IU67/2016), seguido contra JUAN PIERRE SALVA, con NIF n.º X086XXXXF, en concepto de propietario, y a ES JEPERUT, S.L., con NIF n.º B5709XXXX, visto que se ha procedido al pago de la sanción (Liquidación n.º 1331082, 1331081) por la comisión de una infracción grave del art. 163.2.C).i LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER JAUME I, número 6- SANT ELM (ANDRATX) referencia catastral núm. 4514805DD4841S0001UM, *que posteriormente han sido legalizados consistentes en: "Instalación en fachada de toldo de dos tramos cada uno de ellos con una longitud aproximada de 6 metros"*

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento visto que La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de mayo de 2024, acordó conceder licencia urbanística para la legalización de instalación de toldo, proyecto presentado en fecha de 8 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7254), siendo complementado en fecha de 1 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7684) (R.G.E.



Ajuntament d' Andratx

n.º 2022-E-RE2579), solicitado por la entidad mercantil ES JEPERUT SL, situada en CARRER JAUME I, número 6- SANT ELM (ANDRATX), expediente 2078/2021, debiendo cumplir, con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 1235/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1235/2021 (104/2017 -IU), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 11 de mayo de 2017, la Celadora Municipal emite informe núm. 226



Ajuntament d' Andratx

por una inspección realizada en fecha 24/01/2017 en CARRER CLAVELL 33 – ANDRATX, referencia catastral núm. 9273005DD4797S0001HW, en el que describe las obras sin licencia siguientes:

- *Reforma d'una terrassa executada sense llicència, d'uns 25 m² aprox, amb tancament d'obra d'uns 1,50cm d'alçada i paviment de fusta.*

Identifica como personas responsables a los siguientes:

- PROPIETARIO: DIRK GERKENS NIE M-081XXXX-F

2º.- En fecha 20 de enero de 2022, la Celadora Municipal emite informe núm 4/2022 BC por una inspección en 20/01/2022 en CL CLAVELL 33 – CAMP D EMAR (ANDRATX), con referencia catastral núm. 9273005DD4797S0001HW, en el que describe:

“1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA U. - UNIFAMILIAR

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- *1208/2021. Sancionador por infracción urbanística. Obras sin licencia. En tramitación.*
- *8584/2020: Licencia de obras con proyecto para “reforma y ampliación de vivienda unifamiliar”. Denegada por Junta de Gobierno Local el 05/11/2021.*
- *7559/2020: Comunicación previa para “demolición de solados y balaustradas de terrazas”. Archivada.*
- *6873/2020: Comunicación previa para “obras en baños y pintura”. Archivada.*

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Visto el expediente de infracción urbanística IU-14/2017 referente a la “reforma de terraza”, se procede a visitar la vivienda para comprobar su estado actual y poder continuar con la tramitación del expediente.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe, comprueba que la terraza continua en el mismo estado al que hace referencia el informe número 226 de la celadora municipal de



Ajuntament d' Andratx

fecha 24/01/17.

Únicamente se ha retirado la tarima de madera.

5. FOTOGRAFÍAS:

[...]"

3º.- En fecha 11 de marzo de 2022, el Arquitecto emite informe de valoración cautelar de las obras:

"[...]"

II. Descripción de obras sin licencia según informes de inspección:

Se atiende los informe de la celadora municipal, realizada a partir del informe del técnico municipal emitido el 20 de enero de 2022. A fecha de la inspección las obras están plenamente ejecutadas.

"...la inspectora de obras que suscribe, comprueba que la terraza continua en el mismo estado al que hace referencia el informe número 226 de la celadora municipal de fecha 24/01/17. Únicamente se ha retirado la tarima de madera..."

En el informe 226 de 24/01/2017: "... Per lo anterior, es conclou que a l'any 2002 es va executar la terrassa objecte de la denúncia sense la corresponent llicència urbanística i que aquesta, aparentment ha estat reformada recentment..."

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

Reforma de terrassa executada sense llicència, d'uns 25m2 aprox., amb tancament d'obra de 1,50cm d'lçada i paviment de fusta.

CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Reforma de terraza. 25 m²

Según imágenes de la terraza y de acuerdo con que la superficie de la misma es de 25m2 se concluye que el tancament es de 15ml. Y 1,5m de altura.

III. Valoración

- Criterios de valoración:

A efectos de realizar la valoración se adopta el METODO SIMPLIFICADO DEL CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA EN BASE A LOS COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN TIPO EN LAS ILLES BALEARS a fecha de la realización de



Ajuntament d' Andratx

las obras. Y como estas ya constan en las imágenes aéreas del 2015, se considerará Diciembre de 2014 como fecha de ejecución de las obras.

Por lo tanto Módulo del mes de Enero de 2017: 421,33 .-€/m²

Se adopta coeficiente Cb 0,25 para la terraza.

- Reforma Terraza: 25m²

- Cálculos de Valoración:

FORMULA PARA EL CÁLCULO DEL PEM DE REFERENCIA

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

TABLA DE COEFICIENTES C

Terraza 0,25

COEFICIENTES QUE AFECTAN A LAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

Coeficiente de Calidad (Q) : estandar media 1

Coeficiente Moderador (M): 1

Coeficiente de reforma (R) 0,7

$PEM \text{ TOTAL} = \Sigma(PEM \text{ REFORMA TERRAZA} + PEM \text{ PAVIMENTO MADERA} + PEM \text{ BARANDILLA DE OBRA})$

$PEM \text{ REFORMA TERRAZA} = 0,25(25m^2 \times 1 \times 1 \times 0,7) \times 421,33 = 1.843,31.-€$

$PEM \text{ MURO DE } 25m^2 \text{ DE TERRAZA} = 15m \times 1,5m \text{ (altura} = 22,5m^2$

$m^2 \text{ Muro de carga de fábrica de bloque de hormigón. } 24,02€$

$m^2 \text{ Enfoscado de cemento sobre paramento exterior. } 13,14€$

$PEM \text{ muro} = \Sigma(\text{superficie muro} \times €/m^2 \text{ muro hormigón} + m^2 \text{ muros enfoscado} \times 2 \text{ caras})$

$PEM \text{ muro} = (22,50 m^2 \times 24,02) + (22,50 \times 2 \times 13,14 \times 2) = 540,45 + 591,30 = 1131,75.-€$

PEM TARIMA DE MADERA EXTERIOR

$m^2 \text{ Tarima de madera para exterior. } 70,14€$

$25m^2 \times 70,14€/m^2 = 1753,50.-€$

$PEM \text{ reforma terraza TOTAL} = 1843,31 + 1131,75 = 2.975,06.-€$

$PEM \text{ TARIMA MADERA: } 1753,50.-€$



Ajuntament d' Andratx

P.E.M. DE OBRA EJECUTADA: 4.728,56.-€

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTIOCHO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS céntimos (4.728,56.-€)

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

OBSERVACIONES: Las obras NO SON LEGALIZABLES, al estar la terraza fuera de ordenación”.

4º.- En fecha 14 de marzo de 2022, la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral (T/2022/2847):

“TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

GERKENS DIRK

NIF/NIE M081XXXXF

Domicilio fiscal XXX

Derecho 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración 17/12/2009”.

5º.- La Junta de Gobierno Local en fecha de 29 de abril de 2022, acordó:

«PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra DIRK GERKENS, con NIE nº M081XXXX-F, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ CLAVELL, 33 – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral nº 9273005DD4797S0001HW, consistentes en “Reforma total de la terrassa d'uns 25 m² aprox, amb tancament d'obra d'uns 1,50 cm d'alçada i paviment de fusta

[...]

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra DIRK GERKENS, con NIE nº M-081XXXX-F, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.c) ii de la LUIB, en C/ CLAVELL, 33 – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral nº 9273005DD4797S0001HW, consistentes



Ajuntament d' Andratx

en Reforma total de la terrassa d'uns 25 m² aprox, amb tancament d'obra d'uns 1,50cm d'alçada i paviment de fusta [...]»

6º.- En fecha de 11 de julio de 2022, la Instructora emitió Propuesta de Resolución.

7º.- En fecha de 13 de octubre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia de «LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIÓN PARCIAL REALIZADA SIN LICENCIA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y LICENCIA DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (P. BÁSICO Y EJECUCIÓN), ubicado en el CARRER CLAVELL, 33 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 9273005DD4797S0001HW solicitada por SALAUTA SL, siempre y cuando se de cumplimiento a las normas y condiciones particulares y específicas establecidas, así como a las condiciones e indicaciones señaladas en el informe emitido por el Departament de Mobilitat e Infraestructures de la Direcció Insular d'Infraestructures del Consell de Mallorca de fecha 5 de agosto de 2022.

Así mismo, en dicho acuerdo se indica que: *«Con el proyecto de legalización presentado en fecha 15 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2440), con visado COAIB n.º 11/02477/23 de fecha 13 de marzo de 2023, las obras ejecutadas sin licencia del expediente de infracción urbanística 1208 /2021 y 1235/2021 quedaran legalizadas.»*

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) [...]



Ajuntament d' Andratx

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».

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.- En relación a la iniciación de nuevos procedimientos de disciplina urbanística hay que tener en cuenta la Disposición Transitoria octava de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares que regula el régimen transitorio de las medidas en materia de disciplina urbanística.

El apartado 7 de la citada disposición transitoria establece que los artículos 186, 188.2, 190.2 y 191.2 de esta Ley se aplicarán a todos los procedimientos que se inicien a partir de su entrada en vigor, con independencia de la fecha en que se haya cometido la presunta infracción.

Quinto.- 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:



Ajuntament d' Andratx

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

b) El procedimiento sancionador.

Sexto.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto que en fecha de 13 de octubre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia de «LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIÓN PARCIAL REALIZADA SIN LICENCIA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR Y LICENCIA DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR (P. BÁSICO Y EJECUCIÓN), ubicado en el CARRER CLAVELL, 33 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 9273005DD4797S0001HW solicitada por SALAUTA SL, siempre y cuando se de cumplimiento a las normas y condiciones particulares y específicas establecidas, así como a las condiciones e indicaciones señaladas en el informe emitido por el Departament de Mobilitat e Infraestructures de la Direcció Insular d'Infraestructures del Consell de Mallorca de fecha 5 de agosto de 2022.

Así mismo, en dicho acuerdo se indica que: *«Con el proyecto de legalización presentado en fecha 15 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2440), con visado COAIB n.º 11/02477/23 de fecha 13 de marzo de 2023, las obras ejecutadas sin licencia del expediente de infracción urbanística 1208 /2021 y 1235/2021 quedaran legalizadas.»*

Séptimo.- 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.
- 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.

Octavo.- 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



Ajuntament d' Andratx

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 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.



Ajuntament d' Andratx

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. ”.

Noveno.- 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 pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».*

Décimo.- 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:



Ajuntament d' Andratx

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

Se considera persona presuntamente responsable a DIRK GERKENS NIE M-081XXXX-F, en concepto de propietario, según informe de la Celadora núm 226, de 11 de mayo de 2017.

****Undécimo.-****Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el apartado 5 de la Disposición Transitoria 8ª de la Ley 12/2017 establece que los artículos 167 en 174 de esta Ley son aplicables a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, salvo que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior.

En fecha 11 de marzo de 2022, el Arquitecto emite informe de valoración cautelar de las obras, en el que describe:

“PEM reforma terraza TOTAL = 1843,31 + 1131,75= 2.975,06.-€

PEM TARIMA MADERA: 1753,50.-€”

El artículo 163.2.c).ii 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.

Por la tarima de madera:

El artículo 167.1 de la LUIB dispone que la realización de las 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 y que, de acuerdo con el art. 183.2 LUIB, si no concurriera ninguna circunstancia agravante ni atenuante, la multa se impondrá necesariamente en el grado medio de la escala correspondiente, esto es una sanción del 75% del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo



Ajuntament d' Andratx

con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 11 de marzo de 2022, de 1.315,13 € (1.753,50 x75%).

Sin embargo, según el informe de la Celadora núm. 4/2022 BC de fecha 20 de enero de 2022, se ha retirado la tarima de madera, por lo que resulta de aplicación la reducción por restablecimiento del 90% artículo 176.2 LUIB en su redacción aplicable al presente expediente*.*Visto lo anterior, corresponde una sanción de **131,51 € por la tarima de madera.**

Por la reforma total de la terraza:

El artículo 167.1 de la LUIB dispone que la realización de las 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 y que, de acuerdo con el art. 183.2 LUIB, si no concurriera ninguna circunstancia agravante ni atenuante, la multa se impondrá necesariamente en el grado medio de la escala correspondiente, esto es una sanción del 75% del valor de las obras, lo que supone una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 11 de marzo de 2022, de **2.231,30 €** (2.975,06 x75%).

Conforme a la LOUS en aplicación del art. 185 correspondería una sanción de idéntica cuantía.

Visto todo lo anterior y en aplicación de la DT 8ª apartado 5 LUIB, procede imponer una sanción total de **2.362,81€**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

En aplicación de la reducción de las sanciones del art. 176.2 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 80%, lo que supone una sanción de **472,57€**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Decimosegundo.--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



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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”

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



Ajuntament d' Andratx

Gobierno Local de fecha 29 de abril de 2022.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra DIRK GERKENS, con NIE nº M-081XXXX-F, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.c) ii de la LUIB, en C/ CLAVELL, 33 – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral nº 9273005DD4797S0001HW, consistentes en *Reforma total de la terrassa d'uns 25 m² aprox, amb tancament d'obra d'uns 1,50cm d'alçada i paviment de fusta*, y como consecuencia:

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 artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 4.728,56€, 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) ii de la LUIB y les puede corresponder una multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el 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, es de aplicación la reducción por restablecimiento respecto a la tarima de madera del art. 176.2 LUIB, lo que supone una sanción total de **2.362,81€**,

En aplicación de la reducción de las sanciones del art. 176.2 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 80%, lo que supone una sanción de **472,57€**, 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



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 1758/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1758/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 21 de enero de 2022, acordó:

*“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a CHARLOTE ELIZ VICKERSTAFF, con NIE n.º ****7696*, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL PUIG DE S'ESPART 23, APARTAMENTO Nº 14 - ANDRATX, referencia catastral nº 6276015DD4767N0032IR, consistentes en "Modificación de la pendiente de la cubierta, de unos 4m2 aprox." lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:*

A) SEÑALAR que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento de cambio de uso ante este ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del



Ajuntament d' Andratx

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

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Técnico Municipal de 9 de octubre de 2017, es de dos (2) meses.

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

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

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

SEGUNDO.- IMPONER a CHARLOTE ELIZ VICKERSTAFF, con NIE n.º **7696*, en concepto de propietaria, una sanción de 1.401,47 €, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el artículo 163.2.c).i de la LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL PUIG DE S'ESPART 23, APARTAMENTO Nº 14 - ANDRATX, referencia catastral nº 6276015DD4767N0032IR, consistentes en "Modificación de la pendiente de la**



Ajuntament d' Andratx

cubierta, de unos 4m2 aprox”.

[...]”.

El acuerdo se notificó a la interesada mediante publicación en el BOE n.º 40, de 16 de febrero de 2022.

2º.- En fecha 10 de mayo de 2022 Catastro ha informado (T/2022/5475):

“Referencia catastral

6276015DD4767N0032IR

Localización

CL PUIG DE S'ESPART 23 Es:E Pl:06 Pt:14

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Apellidos Nombre/Razón Social

VICKERSTAFF CHARLOTE ELIZ.

Domicilio fiscal

CL PUIG DE S'ESPART 19 Es:E Pl:06 Pt:14

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

03/11/2000”.

3º.- En fecha 10 de mayo de 2022 la administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1758/2022 (IU 15/2017 – IU 45/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 21 de gener de 2022, d'ordenar restabliment i imposició sanció.

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

- SRA. CHARLOTE ELIZABETH A VICKERSTAFF, en data 16/02/2022 (BOE Núm. 40).



Ajuntament d' Andratx

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 17/02/2022 a 16/03/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

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

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de julio de 2022, acordó incoar expediente para la imposición de multas coercitivas contra CHARLOTE ELIZ VICKERSTAFF, con NIE n.º ****7696*, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 21 de enero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en CL PUIG DE S'ESPART 23, APARTAMENTO Nº 14 - ANDRATX, referencia catastral nº 6276015DD4767N0032IR, consistentes en "Modificación de la pendiente de la cubierta, de unos 4m2 aprox.", por un importe cada vez de 600,00 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

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

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1758/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de juliol de 2022, incoar expedient de multes coercitives. Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

-SRA. CHARLOTTE ELIZABETH VICKERSTAFF en data 11/08/2022.

El termini per presentar escrit d'al·legacions davant l'Ajuntament era del 12/08/2022 a 31/08/2022 i a data actual no s'ha presentat cap escrit.

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

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



Ajuntament d' Andratx

6º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 5 de julio de 2024, acordó:

“PRIMERO. Denegar LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE LA PENDIENTE DE LA TERRAZA, situado en CARRER PUIG DE S'ESPART, 23, APT. 14 – EDIFICIO LAS CASCADAS(PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 6276015DD4767N0032IR, solicitada por la Sra. CHARLOTTE ELIZABETH VICKERSTAFF, por los motivos expuestos por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 4 de junio de 2024: “(...) es comprova que consta una llicència per la «construcció de 36 bungalows» els quals s’havien de construir en diferents fases (LO 167/1973 i LO 059/1976). Actualment, l’habitatge forma part d’un complexe residencial anomenat «las cascadas» que, segons cadastre, consta de més de 36 apartaments. El que hi ha actualment executat no s’identifica amb el que es va demanar a la llicència ni en situació ni en nombre d’ habitatges i, possiblement, ni en superfície o volum. Per aquest motiu, a criteri de la tècnic que subscriu, aquesta edificació es trobaria en situació de fora d’ordenació d’acord amb l’art. 129.2 de la LUIB. A aquest tipus de construcció no es pot realitzar cap tipus d’obra. Actualment, amb la normativa d’aplicació, aquesta edificació no es podria legalitzar atès que el solar disposa d’una qualificació urbanística d’Unifamiliar i segons la superfície del solar que disposa la pàgina web del cadastre, només es podrien situar dos habitatges (Index d’intensitat d’ús: 1/1000 m2).”

7º.- En fecha de 18 de julio de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l’expedient de disciplina urbanística Núm. 1758/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 12 de maig de 2023, imposició de la primera multa coercitiva. Vist que l’Acord es va notificar al següent interessat:

SRA. CHARLOTTE ELIZABETH VICKERSTAFF en data 20/06/2023.

El termini per presentar escrit recurs davant l’Ajuntament era del 21/06/2023 a 20/07/2023 i a data actual no s’ha presentat cap escrit. Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, s’ha presentat projecte de legalització expedient 10070/2022 LG amb el RGE nº 2022-E-RE-8515 de 13/10/2022, denegada en data 05/07/2024”

8º.-En fecha de 18 de julio de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1758/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 12 de maig de 2023, imposició de la primera multa coercitiva. Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

SRA. CHARLOTTE ELIZABETH VICKERSTAFF en data 20/06/2023.

El termini per presentar escrit recurs davant l'Ajuntament era del 21/06/2023 a 20/07/2023 i a data actual no s'ha presentat cap escrit. Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, s'ha presentat projecte de legalització expedient 10070/2022 LG amb el RGE nº 2022-E-RE-8515 de 13/10/2022, denegada en data 05/07/2024”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 21 de enero de 2022, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses para presentar el proyecto de restablecimiento, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo. Dicho acuerdo se notificó en fecha 16/02/2022 (BOE num. 40). Por tanto, el 16/04/2022 acabó dicho plazo.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 18 de julio de 2024, en la que hace constar que: *****El termini per presentar escrit recurs davant l'Ajuntament era del 21/06/2023 a 20/07/2023 i a data actual no s'ha presentat cap escrit. Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, s'ha*



Ajuntament d' Andratx

presentat projecte de legalització expedient 10070/2022 LG amb el RGE nº 2022-E-RE-8515 de 13/10/2022, denegada en data 05/07/2024”

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

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

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

*“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la **imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en***

***cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.** En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.*

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

3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de



Ajuntament d' Andratx

ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.

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

Las obras sin licencia se valoraron por el Arquitecto Municipal el 9 de octubre de 2017 por un importe de **1.868,63€**.

Por tanto, visto que el 10% del valor de las obras realizadas supondría una sanción de 186,86€, y que el artículo 194.1 LUIB tiene previsto que la cuantía de la multa coercitiva sería como mínimo de 600 euros, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600,0 €** con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- IMPONER a CHARLOTE ELIZ VICKERSTAFF, con NIE n.º ****7696*, la **segunda** multa coercitiva de **600,00 €** por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 21 de enero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en CL PUIG DE S'ESPART 23, APARTAMENTO Nº 14 - ANDRATX, referencia catastral nº 6276015DD4767N0032IR, consistentes en "Modificación de la pendiente de la cubierta, de unos 4m2 aprox.", apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la segunda multa coercitiva.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Andratx,

Expedient 5333/2021. Protecció de la Legalitat Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5333/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 16 de febrero de 2018 TR3S BEN AUTENTIC C.B. registró en este Ayuntamiento (RGE 2009) solicitud de licencia y documentación adjunta (expediente n.º 1123/2019 – proviene del exp. LG 4/2018).

2º En fecha 10 de mayo de 2019 el Celador emite informe de inspección nº 49/2019 LC, en el expediente de legalización nº 1123/2019, por una inspección realizada el 09/05/2019 en CARRER FORMENTERA 9A - S'ARRACÓ (ANDRATX), Suelo urbano, referencia catastral nº 8014914DD4881S0001LH, en el que describe:

“Situació urbanística (Qualificació i Classificació):

Sol urbà

Descripció dels actes:

Personat en la citada ubicació i després d'haver realitzat una inspecció ocular i presa de mesures s'observa que, les obres a legalitzar concorden amb les del projecte LG 4/2018.

En el moment de la visita no s'han executat les obres de demolició per excés d'edificabilitat ni les obres de reforma exposades en aquest expedient



Ajuntament d' Andratx

Fotografies i plànols

[...]”.

3º.- En fecha 6 de marzo de 2020 la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable expediente de legalización nº 1123/2019:

“[...]

4. INFORME TÈCNIC:

*Vista la documentació presentada amb numero de registre **RGE-2009** la finalitat del projecte és la legalització i reforma de un habitatge unifamiliar aïllat a l'emplaçament de l'encapçalament.*

La parcel·la on s'ubica no té la condició de solar al incomplir amb un dels requisits existents per l'article 25 de la LUIB:

Article 25 Concepte de solar

1. Tenen la consideració de solar els terrenys classificats com a sòl urbà que siguin aptes per a l'edificació, segons la qualificació urbanística, i compleixin els requisits següents:

a) Confrontin amb espai públic.

b) Disposin efectivament, a peu de l'alineació de la façana de la parcel·la confrontant amb l'espai públic, dels serveis urbanístics fixats pel planejament urbanístic i, com a mínim, dels bàsics assenyalats en l'article 22 d'aquesta llei. Quan la parcel·la confronti amb més d'un espai públic, el requisit dels serveis de subministrament i evacuació només s'exigeix a un d'aquests. El simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal o amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tenguí la condició de solar.

c) Tenguin assenyalades les alineacions i les rasants, en el cas que el planejament urbanístic les defineixi.

d) No hagin estat inclosos en un àmbit subjecte a actuacions urbanístiques pendents de desenvolupament.

e) S'hagin cedit, si s'escau, els terrenys exigits pel planejament per destinar-los a espais públics amb vistes a regularitzar alineacions o a completar la xarxa viària.

2. Tenir la condició de solar és requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la



Ajuntament d' Andratx

llicència d'edificació. No obstant això, excepcionalment i motivadament, es poden autoritzar l'edificació i la urbanització simultànies en els termes que s'estableixin reglamentàriament o, en defecte d'això, en el pla general o en els plans d'ordenació detallada, en els supòsits continguts en les lletres a), b) i d) de l'article 23.2 d'aquesta llei.

La parcel·la objecte de l'expedient no confronta amb espai públic donat que l'accés es realitza per un camí particular que no figura com a viari públic en el planejament urbanístic en vigor.

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar DESFAVORABLEMENT, la sol·licitud de llicència de legalització i reforma”.

4º.- En fecha 3 de junio de 2020, la Junta de Gobierno Local acordó denegar licencia urbanística al proyecto de reforma y legalización de vivienda unifamiliar aislada, expediente 1123/2019 (antes LG-4/2018), solicitada por TR3S BEN AUTENTIC CB, situada en CARRER FORMENTERA, 09 A -S'ARRACÓ- ANDRATX, referencia catastral 8014914DD4881S0001LH, ya que la parcela no reúne la condición de solar por no lindar con espacio público, siendo dicha condición imprescindible para poder otorgar licencia de edificación, tal y como dispone el artículo 25 de la LUIB. Refª. Catastral n.º: 8014914DD4881S0001LH.

5º.- Consta informe de titularidad catastral de fecha 14 de junio de 2021:

“Referencia Catastral

8014914DD4881S0001LH

Localización.

CL FORMENTERA 9(A)

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: REMMERS CHRISTIAN ERNST

*NIF/NIE: ****4047**

Domicilio fiscal: XXX

Derecho: 33,34% de Propiedad

Fecha de la alteración: 04/09/2020



Ajuntament d' Andratx

Apellidos Nombre/Razón Social: SEBASTIAN FISCHER IRA MARINA

NIF/NIE: NO CONSTA

Domicilio fiscal: XXX

Derecho: 33,33% de Propiedad

Fecha de la alteración: 04/09/2020

Apellidos Nombre/Razón Social: RHEIDT MARIE-SOPHIE

*NIF/NIE: ****0621**

Domicilio fiscal: XXX

Derecho: 33,33% de Propiedad

Fecha de la alteración: 04/09/2020”.

6º.- En fecha 18 de febrero de 2022, el Arquitecto Municipal emitió informe de valoración cautelar de las obras sin licencia:

“I. Observaciones:

Revisado el informe del celador municipal con fecha 10 de mayo de 2019, como resultado de la inspección realizada el día 09 de mayo de 2019, al inmueble con ref. Catastral 8014914DD4881S0001LH, situado en la calle Formentera, 9A, S'Arracó T.M. d' Andratx, que describe:

“... les obres a legalitzar concorden amb les del projecte LG 4/2018.

En el moment de la visita no s'han executat les obres de demolició per excés d'edificabilitat ni les obres de reforma exposades en aquest expedient.....”

Visto el expediente de Legalización 1123/2019 (antes LG 4/2018) con Certificado de Acuerdo de Junta de Govern Local con fecha 3 de juny de 2020, y Licencia de legalización DESFAVORABLE.

II. Descripción de obras sin licencia según informes de inspección:

- Obra completa de vivienda unifamiliar de 122 m2, aproximadamente, según datos catastrales.

Se comprueba el exp. de Legalización que aporta en Presupuesto de ejecución de obras y un presupuesto de legalización

PEM Obras Reforma 71.083,60.-€



Ajuntament d' Andratx

PEM Obras Legalización 46.009,26.-€

PEM obras Reforma y legalización: 117.092,86.-€

Del PEM presentado en el proyecto de legalización se calcula que el porcentaje ejecutado es del 45% aproximadamente.

III. Valoración

a) Criterios de valoración:

- A efectos de realizar la valoración y dada la entidad de las obras se adopta el METODO SIMPLIFICADO DEL CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA EN BASE A LOS COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN TIPO EN LAS ILLES BALEARS a fecha de la inspección realizada, por tanto enero 2020.

Por lo tanto Módulo del mes de mayo de 2019: 470,92 .-€/m2

Y calidades para una tipología media.

Visto el informe del celador y analizando la parte de obra ejecutada y el Proyecto de legalización, se considera que del total de las obras que se han realizado es un 45% del total, con lo que se valorará únicamente el 45% del PEM de la construcción.

Al ser una legalización de obra que incluye estructura, no se adopta coeficiente reductor por reforma.

b) Cálculos de Valoración:

FORMULA PARA EL CÁLCULO DEL PEM DE REFERENCIA

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

TABLA DE COEFICIENTES C

Edificios aislado de viviendas según superficie : 2,2

COEFICIENTES QUE AFECTAN A LAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

Coeficiente de Calidad (Q) : 1

Coeficiente Moderador (M): 1

Estado Obra a fecha inspección: 45%

$PEM = 0,45 \times (122\text{m}^2 \times 1 \times 1 \times 2,2) \times 470,92.-\text{€/m}^2 = 56.877,71.-\text{€}$

P.E.M. TOTAL: 56.877,71.-€



Ajuntament d' Andratx

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CINCUENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS con SETENTA Y UN céntimos (**56.877,71.-€**)

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 4 meses
OBSERVACIONES: NO SON LEGALIZABLES

Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos”.

7º.- En fecha 14 de marzo de 2022 la Jefa de Catastro incorpora el recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles del año 2018 de “CL FORMENTERA, 9A Esc T OD OS Ref.Catastral CGCCT: 8014914DD4881S0001LH” en el que aparece como contribuyente:

“CONTRIBUYENTE

DNI/NIF ***2857**

Nombre ENSEÑAT ALEMANY ANTONIA”.

8º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 18 de marzo de 2022, acordó:

“PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra CHRISTIAN ERNST REMMERS, con NIE n.º ****4047*, IRA MARINA SEBASTIAN FISCHER, cuyo NIF/NIE no consta y MARIE-SOPHIE RHEIDT, con NIE n.º ****0621*, actuales propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER FORMENTERA 9A - S'ARRACÓ (ANDRATX), Suelo urbano, referencia catastral nº 8014914DD4881S0001LH, consistentes en Obra completa de vivienda unifamiliar de 122 m2, aproximadamente, según datos catastrales [...]

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY, con NIF n.º ***2857**, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER FORMENTERA 9A - S'ARRACÓ (ANDRATX), Suelo urbano, referencia catastral nº 8014914DD4881S0001LH, consistentes en:, consistentes en Obra completa de vivienda unifamiliar de 122 m2, aproximadamente, según datos catastrales; [...]”

9º.- En fecha de 19 de julio de 2022, la Instructora emitió Propuesta de Resolución.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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».

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



Ajuntament d' Andratx

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 el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. **En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.**
- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionamiento de la administración actuante.
- g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución



Ajuntament d' Andratx

de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

Visto el informe del Arquitecto Municipal en fecha 18 de febrero de 2022 y la denegación de la licencia de legalización, las obras no son legalizables ya que *“la parcela no reúne la condición de solar por no lindar con espacio público, siendo dicha condición imprescindible para poder otorgar licencia de edificación, tal y como dispone el artículo 25 de la LUIB”*.

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 y régimen legal anterior.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- 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.



Ajuntament d' Andratx

- 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 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*



Ajuntament d' Andratx

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 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 considera persona presuntamente responsable a ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY, con NIF n.º ***2857**, en concepto de propietaria.

Décimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder



Ajuntament d' Andratx

de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que 163.2 c) ii LUIB considera 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.

Se toma como valor de las obras el informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Arquitecto Municipal en fecha 18 de febrero 2022 de 56.877,71 €.

De acuerdo con el artículo 167.1 LUIB, 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 no apreciarse circunstancias agravantes ni atenuantes, la multa se impondrá en el grado medio de la escala correspondiente, esto es, un 75%. Lo que supondría una sanción de **42.658,28 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Undécimo.- 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.

Decimosegundo.- 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:



Ajuntament d' Andratx

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.*

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*



Ajuntament d' Andratx

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”.

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 fecha de 18 de marzo de 2022.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra CHRISTIAN ERNST REMMERS, con NIE n.º ****4047*, IRA MARINA SEBASTIAN FISCHER, cuyo NIF/NIE no consta y MARIE-SOPHIE RHEIDT, con NIE n.º ****0621*, actuales propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER FORMENTERA 9A - S'ARRACÓ (ANDRATX), Suelo urbano, referencia catastral nº 8014914DD4881S0001LH, consistentes en *Obra completa de vivienda unifamiliar de 122 m2, aproximadamente, según datos catastrales; y, como consecuencia:*

A) Visto que los actos no son legalizables por no reunir la condición de solar al no lindar con espacio público de acuerdo con el informe técnico de 7 de julio de 2021 y visto el art. 188 LUIB, el presente acuerdo no incluye el requerimiento para las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente



Ajuntament d' Andratx

Se informa que para el caso de presentar el proyecto de restablecimiento del art. 193 LUIB, de acuerdo con el informe técnico de 18 de febrero de 2022, el plazo de las tareas materiales para su reposición es de cuatro (4) meses.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente de restablecimiento es la Junta de Gobierno Local. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a ANTELMO ENSENYAT 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

TERCERO.-INICIAR un procedimiento sancionador contra ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY, con NIF n.º ***2857**, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER FORMENTERA 9A - S'ARRACÓ (ANDRATX), Suelo urbano, referencia catastral nº 8014914DD4881S0001LH, consistentes en:, consistentes en *Obra completa de vivienda unifamiliar de 122 m2, aproximadamente, según datos catastrales; y, como consecuencia:*

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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 artículo 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 56.877,71 €,



Ajuntament d' Andratx

según el informe de valoración cautelar de las obras, que son presuntamente constitutivas de una infracción grave del art. 163.2 c) ii LUIB, a la que corresponde una multa que va del 50 al 100% del valor de las obras, y que de no apreciarse circunstancias agravantes ni atenuantes, corresponde una sanción de **42.658,28 €**, 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 secretario a ANTELMO ENSENYAT 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.

E) Informar 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^{**}.^{**}

CUARTO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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

QUINTO.- TRASLADAR el presente acuerdo a Gestión Tributaria y Recaudación de este Ayuntamiento.

Expedient 9709/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9709/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha 21 de noviembre de 2019 y en fecha 24 de enero de 2020 el interesado registró en este Ayuntamiento (2019-E-RC-13050 y 2020-E-RC-886, respectivamente) solicitud de licencia de legalización.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 7 de octubre de 2022, acordó conceder licencia urbanística de legalización de habitaciones en vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto registrado en fecha 21 de noviembre 2019 (2019-E-RC-13050) con n.º de visado 2019/09376 de día 20 de noviembre de 2019, complementado con la documentación presentada en fecha 23 de septiembre de 2021 (2021-E-RE-7763), expediente 10008/2019, solicitado por el SR. HOSSEIN MEHJOO, situada en CARRER PI, 55- LA MOLA- PORT D' ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 5662039DD4756S0001WG, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

LEGALIZACIÓN DE HABITACIONES EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y
PISCINA

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 16.350,34 €

TERCERO.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 8 de septiembre de 2023, acordó iniciar un procedimiento sancionador contra HOSSEIN MEHJOO, con NIE n.º ****4800*, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 10008/2019, en CARRER PI, 55- LA MOLA- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 5662039DD4756S0001WG, consistentes en "habitaciones en vivienda unifamiliar aislada y piscina descritas en el exp. LG 10008/2019.

CUARTO.- En fecha de 23 de noviembre de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 9709/2022, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 8 de setembre de 2023, d'inici de procediment sancionador. Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, el Sr. HOSSEIN MEHJOO, en data 29/10/2023. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 30/10/2023 a 21/11/2023 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'han presentat cap escrit d'al·legacions.»

QUINTO.- En fecha de 8 de septiembre de 2024, La Junta de Gobierno Local, acordó iniciar procedimiento sancionador contra HOSSEIN MEHJOO, con NIE n.º ****4800*, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin



Ajuntament d' Andratx

título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 10008/2019, en CARRER PI, 55- LA MOLA- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 5662039DD4756S0001WG, consistentes en "habitaciones en vivienda unifamiliar aislada y piscina descritas en el exp. LG 10008/2019"

SEXTO.- En fecha de 25 de noviembre de 2024, la Instructora emite Propuesta de Resolución.

SÉPTIMO.- En fecha de 27 de febrero de 2024, la Auxiliar Administrativa de disciplina emite diligencia mediante la cual indica:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 9709/2022, i segons la Proposta de la Instructora de data 25 de novembre de 2023 d'expedient sancionador. Vist que la Proposta de Resolució ha estat notificat al següent interessat:

Sr. HOSSEIN MEHJOO, en data 14/12/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 15/12/2023 a 09/01/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- 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.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha 7 de octubre de 2022 la Junta de Gobierno Local concedió licencia urbanística de legalización de habitaciones en vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto registrado en fecha 21 de noviembre 2019 (2019-E-RC-13050) con n.º de visado 2019/09376 de día 20 de noviembre de 2019, complementado con la documentación presentada en fecha 23 de septiembre de 2021 (2021-E-RE-7763), expediente 10008/2019, solicitado por el SR. HOSSEIN MEHJOO, situada en CARRER PI, 55- LA MOLA- PORT D' ANDRATXANDRATX, referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

5662039DD4756S0001WG, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

Tercero.- 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.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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.

Cuarto.- El artículo 13 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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, indica que:

«1.Concluidos los trámites de alegaciones y de prueba, en su caso, el instructor formulará la propuesta de resolución que se notificará a los interesados.

2.La propuesta de resolución deberá contener los elementos de hecho y de derecho determinantes de la infracción y de la responsabilidad, así como las razones por las que se rechazan o aceptan, total o parcialmente, las alegaciones de los interesados formuladas en el curso del expediente, o bien la declaración de inexistencia de responsabilidad.

3.Si se observa la existencia de responsabilidad, la propuesta de resolución contendrá asimismo:

- *a)La indicación, cuando proceda, de si existen circunstancias modificativas de la responsabilidad.*
- *b)La calificación de la infracción en leve, grave o muy grave.*
- *c)Las sanciones máximas que corresponden a la calificación propuesta y la sanción concreta que se propone.*
- *d)Los pronunciamientos relativos a la existencia y reparación de los daños y perjuicios que hayan resultado acreditados.»*



Ajuntament d' Andratx

Así mismo, el artículo 14 del Decreto mencionado anteriormente indica que una vez recibida la propuesta de resolución, los interesados dispondrán de un plazo de 15 días para formular alegaciones y presentar la documentación que consideren pertinente.

Consta diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina, de fecha de 27 de febrero de 2024, en la que indica que: *"Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 15/12/2023 a 09/01/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions"*

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

El presupuesto del proyecto de legalización es de 16.350,34 €.

De acuerdo con el artículo 167.1 LUIB, 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.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB *"b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras"*, lo que supondría una sanción de 10.218,96 €.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, por tanto procede imponer una sanción de 510,95 €

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

Concluida la fase de instrucción, no se admitirán ni serán tomadas en consideración



Ajuntament d' Andratx

las alegaciones que formulen los presuntos responsables.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625/2023, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a HOSSEIN MEHJOO, con NIE n.º ****4800*, una sanción por importe de 510,95 €, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.c).i LUIB, que posteriormente han sido legalizados LG 10008/2019, en CARRER PI, 55-LA MOLAPORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 5662039DD4756S0001WG, consistentes en "habitaciones en vivienda unifamiliar aislada y piscina descritas en el exp. LG 10008/2019",

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

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

El recurso de reposición deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contencioso administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98,



Ajuntament d' Andratx

de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria de este Ayuntamiento.

Expedient 5037/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5037/2019, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- El 14 de agosto de 2019 el Celador Municipal emite el Informe núm.: 174/2019 LC por una inspección realizada el 05/06/2019 en c/ Nord, 37 Andratx, referencia catastral nº 0313733DD5801S0001KL, Suelo Urbano, en el que indica lo siguiente:

"Las obras realizadas consisten en atarracar y pintar paredes y cambio de puerta, amparada por la comunicación previa 5179/2019 con número de registro de entrada 2019-E-RC-6710 de 5 de junio de 2019.

Comprobado in situ las obras que se realizan se observa que hay obras que no se ajustan a la comunicación previa presentada.

Dichas obras son:

- Nuevo solado de hormigón de aproximadamente unos 20 m²*
- Tabique de 2m. de longitud y 1,80 m. de altura.*
- Forjado de 20 m² compuesto por 8 viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón.*

[...]

• Descripción de las obras sin licencia:

- Nuevo solado de hormigón de aproximadamente unos 20 m²*
- Tabique de 2m. de longitud y 1,80 m. de altura.*
- Forjado de 20 m² compuesto por 8 viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón".*



Ajuntament d' Andratx

Identifica como persona responsable a la promotora: Ingrid Guthausen, con NIE nº X223XXXXS.

2º.- El 20 de septiembre de 2019 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia por importe de 1.934,57 €. Asimismo indica que las obras son legalizables.

3º.- El 12 de enero de 2021 la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral:

"Referencia Catastral

0313733DD5801S0001KL

Localización.

CL NORD 36

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social

AKTIV SUPPORT EUROPEAN PROPERTY MANAGEMENT SL

NIF/NIE

B5742XXXX

[...]

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

26/07/2006".

4º.- Visto este último informe, se solicita al Celador Municipal compruebe la dirección correcta de la inspección. En fecha 19/01/2021 modifica el informe de inspección indicando como dirección *"Referencia Catastral: 0313733DD5801S0001KL Dirección: Nord, 36 Localidad: AndratxTermino Municipal: Andratx".*

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 22 de enero de 2021, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y un procedimiento sancionador contra AKTIV SUPPORT EUROPEAN PROPERTY MANAGEMENT SL, con NIF nº B5742XXXX, en concepto de propietaria, y contra Ingrid Guthausen, con NIE nº X223XXXXS, en concepto de



Ajuntament d' Andratx

promotora, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en c/ Nord, 36 Andratx, referencia catastral nº 0313733DD5801S0001KL, consistentes en:

- Nuevo solado de hormigón de aproximadamente unos 20 m²
- Tabique de 2m. de longitud y 1,80 m. de altura.
- Forjado de 20 m² compuesto por 8 viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón.

6º.- El 4 de febrero de 2021, RGE nº 2021-E-RC-874, el denunciante presenta un escrito.

7º.- El 21 de abril de 2021 la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.. 5037/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de gener de 2021, d'inici d'expedient de restabliment i sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar als interessats,

- *AKTIV SUPPORT EUROPEAN PROPERTY MANAGEMENT, S.L.*
- *INGRID GUTHAUSEN*

en data 03/02/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 04/02/2021 a 24/02/2021 i el termini per presentar projecte de legalització era del 04/02/2021 a 03/04/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat escrit d'al·legacions ni projecte de legalització.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució".

8º.- En fecha 10 de mayo de 2021 el Celador emite nuevo informe:

" 1. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Atender el escrito presentado el día 4 de febrero de 2021, con registro de entrada 2021-E-RC-874, en la que se presentan alegaciones al expediente 5037/2019.

2. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Revisadas las fotografías aéreas del visor IDEIB, se ha podido comprobar que el forjado de 20 m² formado por 8 vigas presentadas y bovedillas de hormigon,



Ajuntament d' Andratx

detallado en el informe del inspector de obras de fecha 19 de enero de 2021, se trata de un forjado intermedio que se construyo entre los años 2002 y 2006.

[...]"

9º.- En fecha 11 de mayo de 2021 el Arquitecto Municipal emite informe en el que indica "el plazo para la ejecución de las obras de restitución es de 2 meses".

10º.- En fecha e 11 de mayo de 2021, la instructora emite Propuesta de resolución.

11º.- En fecha de 9 de junio de 2021, la instructora emite diligencia indicando lo siguiente:

"Visto que en fecha 14 de mayo de 2021, RGE nº 2021-E-RE-3777, CRISTIAN LOPEZ REOLID, con DNI nº 4315XXXXA, en nombre y representación de INGRID GUTHAUSEN, con NIE nº X223XXXXS, presenta solicitud de legalización "LEGALIZACIÓN REFORMA PARCIAL VIVIENDA Calle Norte nº 36 (Andratx – 07150)" (expediente nº 4782/2021), 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. 5037/2019 QUEDA SUSPENDIDO desde el 14 de mayo de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo."

12º.- En fecha de 3 de junio de 2024, mediante Decreto número 2092 de al Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió:

"PRIMERO.- Visto que la parte interesada no ha procedido a subsanar las deficiencias notificadas en fecha 13 de febrero de 2023, y habiendo transcurrido, con creces, el plazo otorgado de un mes desde la misma, se debe aplicar la consecuencia jurídica prevista por la omisión de este requisito, esto es, la caducidad del procedimiento en aplicación de lo dispuesto en el artículo 371.3 del Reglamento General de la LOUS"

13º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 14 de junio de 2024, acuerda nombrar como instructora a la Sr. Alicia Álvarez Pulido, y secretario a Antelmo Enseñat Palmer.

14º.- En fecha de 18 de junio de 2024, la auxiliar administrativa de disciplina emitió la diligencia siguiente:

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



Ajuntament d' Andratx

Núm. 5037/2019, i segons la Proposta de la Instructora de data 11 de maig de 2021 d'expedient de restabliment i sancionador. Vist que la proposta es va notificar als interessats:

AKTIV SUPPORT EUROPEAN PROPERTY MANAGEMENT, S.L.

INGRID GUTHAUSEN en data 17/05/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 18/05/2021 a 07/06/2021 i el termini per presentar projecte de legalització o restabliment era del 18/05/2021 a 17/07/2021 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast s'han presentat expedient 4782/2021 LG, RGE nº 2021-E-RE-3777 en data 14/05/2021, amb Decret nº2092/2024 de caducitat en data 03/06/2024.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 188.2.g) de la LUIB determina que el acto de iniciación del procedimiento de restablecimiento incluirá el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

Por otro lado, y en cuanto al procedimiento de sancionador, el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora dispone que los interesados dispondrán de un plazo de quince días para formular alegaciones a la iniciación y proponer prueba, concretando los medios de que pretendan valerse.

Y el apartado 4 del anterior artículo indica que en la notificación se advertirá a los interesados que, si no efectúan alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación en el plazo previsto, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Las interesadas no han presentado alegaciones a la Propuesta de resolución según se indica en diligencia de la administrativa de disciplina de fecha de 18 de junio de 2024

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno



Ajuntament d' Andratx

Local, en sessió ordinària celebrada el celebrada dia 22 de gener de 2021, acorda iniciar un procediment de restableciment de la legalitat urbanística y, en conseqüència, requerirle para que en el plazo de dos meses solicite el títol habilitante corresponent.

Consta declaració de caducitat por falta de subsanació de deficiències del projecte "LEGALIZACIÓN REFORMA PARCIAL VIVIENDA" en Calle Norte nº 36 (Andratx – 07150)" (expediente nº 4782/2021), mediante Decreto número 2092 de al Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 3 de junio de 2024.

Tercero.- El artículo 192 LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada de la forma siguiente:

"1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

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

4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística"

«1. Concluidos los trámites de alegaciones y de prueba, si procede, el instructor formulará la propuesta de resolución que se notificará a los interesados.

Cuarto.- De acuerdo con el artículo 194 LUIB, el incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una



Ajuntament d' Andratx

periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

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

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

Sexto.- Indicar que el artículo 163.2.c) LUIB dispone que es una infracción grave ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesitan proyecto técnico, en el caso tendrán la condición de infracción leve.

El apartado d) del mismo artículo dispone que se considerarán INFRACCIONES MUY GRAVES: las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a: "Bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados".

Consta informe del Técnico de Patrimonio en el expediente nº 7824/2019 CP en el que indica que se encuentra en un espacio protegido: "Revisada la documentació del nou Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat inicialment al ple del 13 de març de 2015, a les darreres aprovacions de Béns d'Interès Cultural efectuades pel Consell Insular de Mallorca i a les darreres incorporacions dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat al ple del 28 de gener de 2016, aquest bé immoble no es troba catalogat individualment. No obstant, es troba dins l'espai protegit pel Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» com dins l'àrea de protecció del Centre Històric « Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» aprovat al nou catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH71 amb un grau de



Ajuntament d' Andratx

protecció Ambiental".

El artículo 168.1.b) LUIB dispone que "Cualquier otra vulneración del régimen de usos y obras de los bienes o espacios mencionados en el apartado 1 anterior se sancionará con una multa del 100 al 150% del valor de lo construido o alterado", de no apreciarse circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es multa del 125% del valor de lo construido, lo que supone una sanción de **1.225,21 € para cada persona responsable**.

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

También indica que se los informará que, en el mismo plazo, les será puesto de manifiesto el expediente a fin de que puedan consultarlo con la asistencia, si procede, de los asesores que necesiten.

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625/2023, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a AKTIV SUPPORT EUROPEAN PROPERTY MANAGEMENT SL, con NIF nº B5742XXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en c/ Nord, 36 Andratx, referencia catastral nº 0313733DD5801S0001KL, consistentes en:



Ajuntament d' Andratx

- *Nuevo solado de hormigón de aproximadamente unos 20 m²*
- *Tabique de 2m. de longitud y 1,80 m. de altura.*

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

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

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 11 de mayo de 2021, es de 2 meses. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

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

En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo para que el interesado cumpla



Ajuntament d' Andratx

voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de ésta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

SEGUNDO.- IMPONER a AKTIV SUPPORT EUROPEAN PROPERTY MANAGEMENT SL, con NIF nº B5742XXXX, en concepto de propietaria, una sanción de 1.225,21 €, y a Ingrid Guthausen, con NIE nº X223XXXXS, en concepto de promotora, otra sanción de 1.225,21 €, por la comisión de una infracción MUY GRAVE tipificada en el art. 163.2.d) de la LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en en c/ Nord, 36 Andratx, referencia catastral nº 0313733DD5801S0001KL, consistentes en:

- *Nuevo solado de hormigón de aproximadamente unos 20 m²*
- *Tabique de 2m. de longitud y 1,80 m. de altura.*

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

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

El recurso de reposición deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contencioso administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria de este Ayuntamiento.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

