

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/42	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

25 / d'octubre / 2024

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:38

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:

«enfermetat»



Ajuntament d' Andratx

1. Juan Forteza Bosch:

«absència»

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 6437/2024. SUBVENCIONS PER CONCURRÈNCIA COMPETITIVA

Favorable Tipus de votació: Nominal

A favor: 3, En contra: 0, Abstencions: 1, Absents: 0

A favor Antoni Nicolau Martin

Magdalena Juan Pujol

Ivan Sanchez Sanchez

En contra ---

Abstencions ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Absents ---

Explicacions del sentit del vot:

1. ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO:

s'absten per interés personal

Atenent al certificat de la Junta de Govern Local de data 16 d'agost de 2024 per l'atorgament de les Subvencions Esportistes Individuals per a l'any 2024 Subvencions per Concurrència no competitiva relativa a l'expedient número 6437/2024.

Vistes les sol·licituds presentades i la documentació adjunta.

Vists l'informe emès pel tècnic d'esports relatiu a la comprovació de la documentació presentada per la justificació i el compliment de la finalitat de la despesa per a la qual va ésser concedida la subvenció.

Vist l'informe favorable de data 21 d'octubre de 2024 emès per la Intervenció



Ajuntament d' Andratx

Municipal.

En l'exercici de les facultats que em confereix la legislació vigent, dict la següent:

PROPOSTA:

PRIMER.- Concedir la subvenció d'esportistes individuals per a l'any 2024 als següents esportistes:

Nom i llinatges (tutor/a)	Esportista	Criteri	Total
	Tomeu Morey Alcover	Partic. C. Espanya	400,00 €
Francisca Moreno Lopez	Ines Palmer Moreno	1 Balears	400,00 €
Carlos Noguera Cortés	Carla Noguera Dols	Partic. C. Espanya	400,00 €
Josefina Moreno Cortés	Clara Gutierrez Moreno	Partic Camp. Balears	200,00 €
Maria Jesús Puche Ginard	Blanca Forteza Puche	Partic. C. Espanya	400,00 €
Maria Jesús Puche Ginard	Claudia Forteza Puche	1 Espanya	700,00 €
Tomas Bennasar Puga	Isla Bennasar Gonzalvo	1 prova nacional	400,00 €
Tomas Bennasar Puga	Telma Bennasar Gonzalvo	Partic. C. Espanya	400,00 €
	Pau Toni Homar Munar	1 Mon	1.000,00 €
	Isaias Iglesias Diaz	1 Mon	1.000,00 €
Ana Isabel Cutillas Gómez	Sofia Clayton Cutillas	1 Balears	400,00 €
Ana Isabel Cutillas Gómez	Violeta Clayton Cutillas	podí Balears	250,00 €
Javier Palomar Balsera	Xavi Palomar Suau	podí Espanya	450,00 €
Alberto Jose Cortes Martínez	Alma Cortes Ribot	partic. Balears	200,00 €
Maria Florencia Berger	Agostina Gonzalez Berger	1 Balears	400,00 €
Margarita Julia Hernández	Sergio Pérez Julia	partic. Espanya	400,00 €
Margarita Julia Hernández	Carlos Pérez Julia	partic. Espanya	400,00 €
	Sergio Carbonell Pavón	partic. Espanya	400,00 €



Ajuntament d' Andratx

Clarissa Pereira	Lara Ponokauline Pereira	1 Espanya	700,00 €
Ponoukaline	Francisco Jose Lopez López	partic. Balears	200,00 €
	Ainoha Quintana Ortega	1 Balears	400,00 €
	Adrian Lupiañez Serrano	1 Balears	400,00 €
	Marc Daviu Bibiloni	partic. Balears	200,00 €
	Abilio García Sánchez	partic. Balears	200,00 €
Abilio García Sánchez	Vega García Parrona	partic. Balears	200,00 €
Abilio García Sánchez	Abilio García Parrona	partic. Balears	200,00 €
	Jesús Palmer Salinas	podí Balears	250,00 €
Mónica Villanueva López	Carlos Díaz Villanueva	podí Balears	250,00 €
Milen Iliev Pashev	Angelina Pasheva Gogova	partic. Espanya	400,00 €
	Elena Vera Kay	prova rellevancia int	300,00 €
	Ramon Sellas Rosell	prova rellevancia int	300,00 €
Bogdan Kukhtov	Alisa Kukhtova	1 Balears	400,00 €
Mónica Yolanda Escudero Garí	Sara Sbert Escudero	partic. Balears	200,00 €
Michela Okle	Amelie Papadopoulou	partic. Espanya	400,00 €
Roxana Gimeno Romeo	Pep Pujol Gimeno	podí Balears	250,00 €
	Maria Laura Morcillo Perpiñán	1 Espanya	700,00 €
Cristina Barron Esquiroz	Nerea Garcia-Faria Barron	partic. Balears	200,00 €
	Carla Ramon Vera	partic. Espanya	400,00 €
Cristian Gonzalez Quirante	Carlota Gonzalez Quiroga	1 Balears	400,00 €
Diana Zhukova	Daniil Zhukov	1 Balears	400,00 €



Ajuntament d' Andratx

Diana Zhukova	Arina Zhukova	podí Balears	250,00 €
M ^a Angela Domenech Mesa	Carla Oliver Domenech	1 Balears	400,00 €
	Javier Plomer Quiroga	partic Europa vela	500,00 €
	Mario Plomer Quiroga	partic Europa vela	500,00 €
Margarita Mesquida Ordinas	Paula Morey Mesquida	1 Mallorca	150,00 €
	Casto Campos Ramírez	1 Balears	400,00 €
	Luis Bosch Alemany	partic. Balears	200,00 €
	Borja Sebastian Gutiérrez	1 Balears	400,00 €
Maria del Mar Delgado Rodríguez	Juan Jose Gutiérrez Delgado	podí Espanya	450,00 €
Jose Alemany Castell	Margalida Alemany Cirer	1 Espanya	700,00 €

Segon. Concedir parcialment la subvenció per falta de crèdit a l'esportista:

Jose Alemany Castell Pep Alemany Cirer 1 Espanya 500,00 €

Tercer. Denegar la subvenció per falta de crèdit a l'esportista:

Ester Navarro Carmona Ernest Rizzato Navarro partic. Balears 0,00 €

Quart.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48001 del pressupost municipal als esportistes sol·licitants amb les quantitats indicades al quadre anterior.

Cinquè.- Notificar als interessats i comunicar a la intervenció i a la recaptació municipal aquest acord per al seu coneixement i efectes oportuns.

EXPEDIENT 1252/2024. ACCIONS DE CARÀCTER CULTURAL	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 1252/2024 relatiu als Premis Andratx 2024.

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



Ajuntament d' Andratx

2. El 13 de març de 2024, es va signar pel Tècnic de Cultura les Bases del Premis Andratx 202, i és va realitzar l'informe jurídic Tècnic Administratiu General de Cultura i Educació.

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

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

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

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

7. El 10 de juny de 2024, es va signar pel Tècnic Municipal l'admissió de les obres presentades.

9. El 10 de juny de 2024, la regidora de Cultura va signar la proposta d'admissió de les obres presentades. 10. El 13 de juny de 2024, es va dur a la Junta de Govern Local la proposta de l'admissió de les obres presentades.

El 11 de juliol de 2024 emès informe favorable el Tècnic Administratiu General de Cultura i Educació sobre la concessió dels Premis.

El 11 de juliol de 2024 s'ha emès informe favorable d'autorització i disposició de la despesa per part de la Intervenció Municipal.

El dia 12 de juliol de 2024 s'emet el certificat de la Junta de Govern Local en quan a la concessió dels premis de Pintura Josep ventosa, el premi Josep Ventosa local i el premi de Fotografia Pere Ferrer.

El dia 27 de Setembre s'emet certificat de la Junta de Govern Local en quan a la concessió dels premis de Novel·la, i investigació 2024.

Els premiats en cada una de les categories són els següents:

PREMI JOSEP VENTOSA DE PINTURA dotat amb 5.000€

SERGIO ROCAFORT ESPINOSA

Títol de l'obra: Sense títol.

PREMI JOSEP VENTOSA ARTISTA LOCAL DE PINTURA dotat amb 1.500€

HEATHER JANE LIDDEL TAYLOR



Ajuntament d' Andratx

Títol de l'obra: La Bahía.

PREMI RAFEL FERRER DE FOTOGRAFIA dotat amb 1.000€

JEAN YVES ALBERT

Títol de l'obra: Descans a Cala D'en Basset.

PREMI BALTASAR PORCEL DE NOVEL·LA CURTA dotat amb 4.000€ i la publicació de l'obra.

AINA RIERA

Titol de l'obra: Tota la terra no omplirà mai aquest buit.

PREMI PERE FERRER D'INVESTIGACIÓ, dotat amb 4.000€ i la publicació de l'obra.

JOAN CARLES OLIVER TORRELLÓ I JOAN PORCEL BONET

Obra: Els pintors Paul Cadmus i Jaret French en el Port d'Andratx (1931-1933).

Representació de l'entorn i transició al realisme màgic.

Legislació aplicable:

- 1.- Els articles 4, 22 a 27 i disposició addicional dècima de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.*
- 2.- Els articles 55 a 64 del Reial Decret 887/2003, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.*
- 3.- L'article 232 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals.*
- 4.- Reial decret 130/2019, de 8 de març, pel qual es regulen la base de dades nacional de subvencions i la publicitat de les subvencions i la resta d'ajuts públics.*
- 5.- Els articles 27 a 37 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx amb BOIB nº47, de 20 d'abril de 2017.*
- 6.- Els articles 21.1, s) 25.1 i 25.2 lletra m) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local.*
- 7.- Els articles 23 a 29 del Reglament de Serveis de les Corporacions Locals aprovat per Decret de 17 de juny de 1955.*



Ajuntament d' Andratx

8.- La Resolució de 15 de juny de 2020, de la Intervenció General de l'Administració de l'Estat, per la qual es regula el procés de registre i publicació de convocatòries de subvencions en el Sistema Nacional de Publicitat de Subvencions i Ajudes Públiques.

9. bases reguladores dels premis Andratx 2024

Conclusió:

Vist l'anteriorment descrit el qui subscriu INFORMA FAVORABLEMENT sobre el pagament dels premis als premiats en l'edició 2024 tal i com es transcriu al present informe.»

Vist l'anterior LA REGIDORA QUI SUBSCRIU PROPOSA:

1.- Aprovar el pagament als premiats dels Premis Andratx 2024 i que són els següents:

PREMI JOSEP VENTOSA DE PINTURA dotat amb 5.000€

SERGIO ROCAFORT ESPINOSA

Títol de l'obra: Sense títol.

PREMI JOSEP VENTOSA ARTISTA LOCAL DE PINTURA dotat amb 1.500€

HEATHER JANE LIDDEL TAYLOR

Títol de l'obra: La Bahía.

PREMI RAFEL FERRER DE FOTOGRAFIA dotat amb 1.000€

JEAN YVES ALBERT

Títol de l'obra: Descans a Cala D'en Basset.

PREMI BALTASAR PORCEL DE NOVEL·LA CURTA dotat amb 4.000€ i la publicació de l'obra.

AINA RIERA

Títol de l'obra: Tota la terra no omplirà mai aquest buit.

PREMI PERE FERRER D'INVESTIGACIÓ, dotat amb 4.000€ i la publicació de l'obra.

JOAN CARLES OLIVER TORRELLÓ I JOAN PORCEL BONET



Ajuntament d' Andratx

Obra: Els pintors Paul Cadmus i Jaret French en el Port d'Andratx (1931-1933).

Representació de l'entorn i transició al realisme màgic.

2.-Reconèixer l'obligació i ordenar el pagament dels premis Andratx segons la següent distribució

PREMI JOSEP VENTOSA DE PINTURA dotat amb 5.000€

SERGIO ROCAFORT ESPINOSA

Títol de l'obra: Sense títol.

PREMI JOSEP VENTOSA ARTISTA LOCAL DE PINTURA dotat amb 1.500€

HEATHER JANE LIDDEL TAYLOR

Títol de l'obra: La Bahía.

PREMI RAFEL FERRER DE FOTOGRAFIA dotat amb 1.000€

JEAN YVES ALBERT

Títol de l'obra: Descans a Cala D'en Basset.

PREMI BALTASAR PORCEL DE NOVEL·LA CURTA dotat amb 4.000€ i la publicació de l'obra.

AINA RIERA

Títol de l'obra: Tota la terra no omplirà mai aquest buit.

PREMI PERE FERRER D'INVESTIGACIÓ, dotat amb 4.000€ i la publicació de l'obra.

JOAN CARLES OLIVER TORRELLÓ I JOAN PORCEL BONET

Obra: Els pintors Paul Cadmus i Jaret French en el Port d'Andratx (1931-1933).

Representació de l'entorn i transició al realisme màgic.

a càrrec de l'aplicació 330.48000.

3.- Donar trasllat a la Intervenció Municipal, Tresoreria i al departament de Cultura.i als interessats.

ALTA NOUS VEHICLES-EXPEDIENT 6902/2024. ALTERACIONS DE BÉNS

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

Vist que les treballadores familiars utilitzen vehicles de l'Ajuntament d'Andratx per a desenvolupar la feina de servei a domicili.

Vist que l'Ajuntament ha adquirit nous vehicles,

Per tot l'anteriorment exposat i en ús de les atribucions que em confereix la vigent llei , **PROPOSO a la Junta de Govern Local l'adopció del següent acord:**

PRIMER.- Donar d'alta els següents vehicles:

8015MVD

8024MVD

8031MVD

8063MVD

8079MVD

8052MVD (assignat a Batlía)

SEGON.- Comunicar a la Intervenció Municipal, a la companyia d'assegurances i a la Policia Local als efectes oportuns.

TERCER.- Comunicar al Departament de Patrimoni per tal de donar d'alta els esmentats vehicles de l'inventari de béns municipals.

EXPEDIENT 8732/2020. LLICÈNCIA O AUTORITZACIÓ URBANÍSTICA FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia 8732/2020, incoado en este Ayuntamiento por ANTONIO PLOMER BOIX, relativo a la solicitud de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE INSTALACIÓN DE TOLDO Y REFORMA DE TERRAZA, situado en CARRER SALUET, 1 BL:3 ESC:2 PL: 1A (ANDRATX), referencia catastral 7777701DD4777N0045JK, 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



Ajuntament d' Andratx

las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 11 de noviembre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (RGE 2020-E-RE-5948).

2º.- En fecha 23 de julio de 2021, la Inspectora de obras 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 se han finalizado y se ajustan a la legalización solicitada.”

3º.- En fecha 27 de septiembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Examinada la documentación, con RGE 2020-E-RE-5948 de fecha 11.11.2020, presentada por el solicitante, el técnico que suscribe informa que:

En el año 2017 se solicitó una comunicación previa de obras CP_350/2017 al Ayuntamiento de Andratx. Una vez iniciadas las obras el Ayuntamiento de Andratx recibió una denuncia DEN_113/2018 y se personaron los inspectores de obras para la preceptiva inspección, detectando obras no contempladas en la comunicación previa solicitada y por lo tanto tratándose de obras sin licencia de obras.

Posteriormente en base a la infracción urbanística SO_544/2018 se presentó un proyecto de legalización 7157/2018 de las obras ejecutadas sin licencia y no contempladas en la comunicación previa antes mencionada. En dicha legalización el técnico proyectista no

incluyó todas las obras a legalizar y estas obras son las que se pretenden legalizar con este expediente de legalización de obras sin proyecto. Por tanto, se quiere legalizar las obras de escasa entidad constructiva y que no tienen necesidad de proyecto consistentes en “la Instalación de toldo de unos 10m2 y reforma en zona de terraza de unos 3m2, incorporándola a la vivienda”.

Las obras objeto de legalización, cumplen con la normativa urbanística vigente.

CONCLUSIÓN:

En base a lo expuesto anteriormente, el técnico que suscribe emite el presente



Ajuntament d' Andratx

informe FAVORABLE, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas, indicadas con anterioridad.”

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 instalación de un toldo y reforma de terraza, proyecto redactado por el Arquitecto Técnico Antoni Juan Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.º 2020/07908 de fecha 10 de noviembre de 2020, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de noviembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5948).

En el año 2017 se registró en este Ayuntamiento una comunicación previa de obras CP 350/2017. Una vez iniciadas las obras, se recibió una denuncia DEN_113/2018 por lo que se personaron los inspectores de obras detectando obras no contempladas en la comunicación previa solicitada y por lo tanto tratándose de obras sin licencia de obras.

Posteriormente, en base a la infracción urbanística SO_544/2018 se presentó un proyecto de legalización 7157/2018 de las obras ejecutadas sin licencia y no contempladas en la comunicación previa antes mencionada. En dicha legalización el técnico proyectista no incluyó todas las obras a legalizar y estas obras son las que se pretenden legalizar con este expediente de legalización de obras sin proyecto. Por tanto, se quiere legalizar las obras de escasa entidad constructiva y que no tienen necesidad de proyecto consistentes en “la Instalación de toldo de unos 10m2 y reforma en zona de terraza de unos 3m2, incorporándola a la vivienda”.

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

- **Zona de servidumbre aeronáutica de la instalación eléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx:** por el tipo de obra que se pretende ejecutar, no será necesaria autorización, según decreto 584/1972 de 24 de febrero de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).



Ajuntament d' Andratx

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

Los condicionantes son:

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

TERCERO.- 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.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 27 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de instalación de un toldo y reforma de terraza, proyecto redactado por el Arquitecto Técnico Antoni Juan Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.º 2020/07908 de fecha 10 de noviembre de 2020, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de noviembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5948), puesto que las obras ejecutadas coinciden con el proyecto presentado y siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 1843/2022, de 6 de julio, 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 licencia para proyecto de legalización de instalación de un toldo y reforma de terraza, proyecto redactado por el Arquitecto Técnico Antoni Juan Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.º 2020/07908 de fecha 10 de noviembre de 2020, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de noviembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5948), puesto que las obras ejecutadas coinciden con el proyecto presentado y siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real 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 OBRAS DE INSTALACIÓN DE TOLDO Y REFORMA DE TERRAZA**, situado en **CARRER SALUET, 1 BL:3 ESC:2 PL: 1A (ANDRATX)**, referencia catastral 7777701DD4777N0045JK, solicitada por **ANTONIO PLOMER BOIX**, proyecto redactado por el Arquitecto Técnico Antoni Juan Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.º 2020/07908 de fecha 10 de noviembre de 2020, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de noviembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5948), puesto que las obras ejecutadas coinciden con el proyecto presentado y siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PAII* - PLURIFAMILIAR**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (4.852,76.-€).**

3º.- PLAZOS: -

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



Ajuntament d' Andratx

- **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:

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.



Ajuntament d' Andratx

El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (4.852,76.-€).**

EXPEDIENT 3200/2021. LLICÈNCIA O AUTORITZACIÓ URBANÍSTICA FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3200/2021, relativo a la MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y DERRIBO PARCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 4295/2018), situada en CARRER MURTA, 18 – URB. CAN BORRÀS (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7387418DD4778N0001TE, solicitado por DRESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES, S.L.U., 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 25 de marzo de 2021, el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, en representación de la sociedad interesada, registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2112), siendo completado en fecha 19 de mayo 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4000), en fecha 7 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5617), y en fecha 13 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3943).

2º.- En fecha 6 de junio de 2022, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 11 de mayo de 2022 (R.G.S. n.º 2022-E-RE-4641)

3º.- En fecha 1 de julio 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-5646), siendo completado en fecha 21 de julio de 2022



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2022-E-RE-6212), en fecha 13 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10704).

4º.- En fecha 25 y 26 de septiembre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 15 de septiembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-E-RE-10153 y 2023-E-RE-10154).

5º.- En fecha 22 de noviembre 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-11574).

6º.- En fecha 17 de septiembre de 2024, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Se aporta subsanación de deficiencias en documento RGE 2023-E-RE-11574, 22/11/2023, modificaciones durante el transcurso de las obras, con proyecto visado por el COAIB núm.:21/11/2023-11/11729/23, redactado por el arquitecto, Marc Gehlhaar, núm. col. 432091.

Las modificaciones que se proponían según consta en la memoria técnica son:

“1.- Adaptación de las curvas de nivel de las NNSS de Andratx.

Se lleva a cabo la adaptación de las cotas topográficas del proyecto para adaptarlas a las curvas de nivel reales que coinciden con las publicadas en los planos de las NNSS y que modifican las condiciones de contorno de la parcela objeto de proyecto (Ver plano 03.2 Adaptación de implantación – Niveles según NNSS de Andratx). Esta adaptación no implica ningún cambio de posición ni de altura de la vivienda respecto al proyecto aprobado.

2.- Modificación de escaleras exteriores (fachada norte)

Como resultado de la adopción de las cotas reales que coinciden con las recogidas en las NNSS de Andratx, se ha visto alterada la altura existente entre la cota implantación del edificio y la cota de acceso peatonal desde calle Murta, de modo que se ha modificado el número de escalones inicialmente previstos.

3.- Modificación de rampa de acceso rodado (fachada sur)

Como resultado de la adopción de las cotas reales que coinciden con las recogidas en las NNSS de Andratx, se ha visto alterada la altura existente entre la cota



Ajuntament d' Andratx

implantación del edificio y la cota de acceso de la rampa desde la plaza existente frente a la fachada sur de la parcela, de modo que se ha modificado el trazado de la rampa al objeto de que su pendiente no supere la pendiente máxima establecida por la normativa vigente.

Estos cambios no implican ninguna variación de las superficies construidas, ni de la altura de la implantación, ni de la ocupación representadas en la documentación gráfica que se adjunta a este modificado de proyecto.”

Respecto de la última documentación presentada, se impusieron las siguientes deficiencias:

“Se vuelve a insistir en que las curvas de nivel que se indican que existen a día de hoy, y que parecen coincidir con las que figuran en la base cartográfica de SITIBSA de las parcelas colindantes, ya que en la parcela objeto de licencia, no figuran al existir edificación, seguramente son las que actualmente se encuentran en el terreno, pero se informa que la base que se debe tener como referencia es la primitiva. Es decir, que al tratarse de una edificación existente del año 89-90, es lógico que el terreno natural haya sido modificado. En cualquier caso la referencia que debe figurar en el proyecto serán las curvas de nivel que figuran en el proyecto 215/1989-MA, ya que son las de origen.

Por ello, se deberán reflejar en los planos, la topografía primitiva, que además será la que se tendrá en cuenta a efectos de cómputo de parámetros.

En base a ello, se computarán los parámetros urbanísticos, oportunos con referencia a dichas curvas de nivel originarias, teniendo en cuenta que toda construcción, incluso piscinas y terrazas que sobresalga más de 1,50 metros sobre el terreno natural en origen, computará a efectos de ocupación, edificabilidad y volumen, además de que la altura máxima sobre el terreno natural del terreno de terrazas y elementos anexos y exteriores al edificio principal, no podrán superar los 2 metros en cualquier punto. En caso de escalonamientos o abancalamientos, la distancia entre ellos será como mínimo de tres metros.

En los planos se reflejará tanto en plantas como secciones, las cotas de cada plataforma generada y las curvas de nivel originarias para poder comprobar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos, además de adjuntar esquemas de cálculos de ocupación y edificabilidad.



Ajuntament d' Andratx

Por ello, se informa que previamente al otorgamiento de la licencia del proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras, se deberán reflejar en los planos las curvas de nivel del terreno natural primitivo a efectos de cálculos de parámetros urbanísticos que figuran en el proyecto 215/1989-MA y así poder comprobar que las modificaciones planteadas se adecúan a la normativa urbanística de aplicación.

Se presentará un nuevo proyecto refundido con las curvas de nivel pertinentes teniendo en cuenta todo lo anteriormente indicado”.

El nuevo proyecto, documento técnico refundido, propone el mantenimiento de las curvas de nivel en el interior de la parcela, tal como figuraba en el proyecto original con núm. expediente 215/198-MA, y que son las mismas presentadas en el proyecto básico aprobado Exp. 4295/2018 y proyecto de ejecución Exp. 3297/2020.

No obstante, según reunión con la técnica del Ayuntamiento, se propone corregir el valor de dichas curvas de nivel, ya que tras el análisis del terreno original y del terreno real, cabe entender que existe un error en dichos valores que se arrastra desde el proyecto original.

Se corrigen los valores de las curvas, de forma que la curva CT 19,10 de referencia para la implantación de la vivienda pasa a ser la CT 18,10 y así sucesivamente con todas las curvas del proyecto, y cotas de nivel indicadas en los planos. Sin embargo, no se modifica el trazado de dichas curvas.

También se modifican las escaleras de acceso y los bancales del jardín de forma que no sobresalgan más de 1,5 m por encima del terreno natural ni de 1 metro en zonas de retranqueo, y que la distancia entre bancales es de 3 m como mínimo.

Se añaden en los planos las cotas de altura de los descansillos de escaleras y de los bancales en relación a los niveles del proyecto aprobado. Se adjuntan planos del estado reformado corregidos.

Por tanto, se entienden subsanadas las deficiencias señaladas en el último informe técnico municipal (03) de fecha 15/09/2023.

Por tanto, y comprobada la subsanación de deficiencias y demás normativa técnica aplicable, se ha comprobado que las MTO propuestas no suponen más modificación respecto de lo ya autorizado y dan cumplimiento a la normativa vigente aplicable.

CONCLUSIÓN:



Ajuntament d' Andratx

En relación a la documentación técnica aportada, RGE 2023-E-RE-11574, 22/11/2023, modificaciones durante el transcurso de las obras, con proyecto visado por el COAIB núm.:21/11/2023-11/11729/23, redactado por el arquitecto, Marc Gehlhaar, núm. col. 432091 se emite Informe Favorable condicionado a:

- Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.*
- Lo establecido por los organismos sectoriales afectados, ya comunicado en la licencia inicial, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma, ampliación y derribo parcial de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 4295/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/11723/23 de fecha 21 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11574).

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

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

Consta autorización condicionada de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), Ministerio de Fomento, según informe emitido de fecha 28.05.2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-14799 de fecha 4 de diciembre de 2018).

- 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



Ajuntament d' Andratx

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

Los condicionantes son:

1. El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
2. 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.

Sin perjuicio de lo anterior, esta licencia podría incurrir en causa de anulabilidad de acuerdo con el artículo 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud del segundo y tercer apartado del artículo 92 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local así como el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca

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



Ajuntament d' Andratx

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 registrado en fecha 22 de noviembre de 2023, 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 17 de septiembre de 2024, el Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, n.º de colegiado 287.938, emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma, ampliación y derribo parcial de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 4295/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/11723/23 de fecha 21 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11574), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.
- Lo establecido por los organismos sectoriales afectados, ya comunicado en la licencia inicial, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones



Ajuntament d' Andratx

particulares 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 las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma, ampliación y derribo parcial de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 4295/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/11723/23 de fecha 21 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11574), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.
- Lo establecido por los organismos sectoriales afectados, ya comunicado en la licencia inicial, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares 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.- Autorizar las **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y DERRIBO PARCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 4295/2018)**, situada en **CARRER MURTA, 18 – URB. CAN BORRÀS (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7387418DD4778N0001TE, solicitado por **DRESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES, S.L.U.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/11723/23 de fecha 21 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11574), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido



Ajuntament d' Andratx

en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.
- Lo establecido por los organismos sectoriales afectados, ya comunicado en la licencia inicial, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANIZABLE P/8PA**
- Zonificación: **U - UNIFAMILIAR**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SIETE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.346.007,67.-€).**

3.- Plazos:

No varían con respecto a los iniciales.

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



Ajuntament d' Andratx

188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de:
**CUATROCIENTOS CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y TRES EUROS
CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (405.563,33.-€).**

**EXPEDIENT 4726/2021. LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRA AMB PROJECTE
BÀSIC I EXECUCIÓ FAVORABLE**

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia 4726/2021, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U., correspondiente a la solicitud de LICENCIA PARA EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN DESDE EL NUEVO C.T. "TRASTERO", situado en CARRER ISAAC PERAL, 42A (PUERTO DE ANDRATX), en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de



Ajuntament d' Andratx

dicembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y del artículo 371 del Reglamento de la LOUS, 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 del 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

PRIMERO.- En fecha 12 de mayo de 2021, D^a. Maria Teresa Vanrell Forteza, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-3678).

SEGUNDO.- En fecha 21 de julio de 2021, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 2021-S-RE-6053).

TERCERO.- En fecha 26 de julio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G..E. nº 2021-E-RE-6080)

CUARTO.- En fecha 18 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable condicionado a una serie de prescripciones:

“REFERÈNCIA CADASTRAL: no aplica (via pública)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: urbà (pluriifamiliar)

NORMATIVA APLICABLE:

- NNSS 2007 d'Andratx.

- Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears.

- Reial Decret 842/2002, pel qual s'aprova el Reglament eLectrtècnic de Baixa Tensió.

ORGANISMES AFECTATS: no aplica

- V ista la documentació aportada i el PROJECTE D'AMPLIACIÓ DE XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIO DES DEL NOU C.T. “TRASTERO”, per l'edificació de CARRER ISAAC PERAL, 42A – 07157 PORT D'ANDRATX, signat digitalment per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat*



Ajuntament d' Andratx

número 2021905506, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 21/4/2021,

- Vist l'emplaçament de l'obra a la zona urbana (plurifamiliar),

S'informa i s'estima que la documentació aportada és correcta i s'ajusta al procediment establert.

PRESCRIPCIONS

1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodar.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament



Ajuntament d' Andratx

serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 3 mesos, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

*10. El pressupost total de l'obra AMPLIACIÓ DE XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSÍO DES DEL NOU C.T. "TRASTERO", sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de **86.231,10 euros sense IVA**, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021905506, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 21/4/2021.*

*11 Per aquesta obra, seguint instruccions de la cap tècnica de l'Àrea d'Urbanisme, s'han tingut en compte excavacions en trams de 15 metres cada una, amb 500 euros per m3 de fiança com a garantia de reposició de formigó (amb 1 m3 per cada metre lineal). D'una altra banda, s'ha tingut en compte un preu de 70 euros com a fiança de garantia de reposició de paviment, pels 330 metres lineals aproximats d'excavació que comprèn l'obra. Per tant, s'estableix una fiança de **30.600 euros**.*

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme.

CONCLUSIONS

Per la qual cosa s'informa FAVORABLEMENT, per l'obtenció de la corresponent llicència d'obra, condicionada al compliment de les anteriors prescripcions durant l'obra, i també amb les prescripcions de les autoritzacions sectorials que s'han rebut."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de ampliación de red subterránea de baja tensión desde el nuevo C.T. "Trastero", situada en el carrer Isaac Peral, 42A del Puerto de Andratx, firmado por el Ingeniero



Ajuntament d' Andratx

Técnico Industrial, Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona nº 2021905506 de fecha 21 de abril de 2021.

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 necesarios 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 lo establecido en el artículo 146.1.k) de la LUIB, en concordancia con el artículo 364.k) del RLOUS: *“Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación”*.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 18 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto de ampliación de red subterránea de baja tensión desde el nuevo C.T. “Trastero”, situada en el carrer Isaac Peral, 42A del Puerto de Andratx, firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona nº 2021905506 de fecha 21 de abril de 2021, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

“1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això



Ajuntament d' Andratx

implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 3 mesos, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

*10. El pressupost total de l'obra AMPLIACIÓ DE XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIÓ DES DEL NOU C.T. "TRASTERO", sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de **86.231,10 euros sense IVA**, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021905506, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 21/4/2021.*

*11 Per aquesta obra, seguint instruccions de la cap tècnica de l'Àrea d'Urbanisme, s'han tingut en compte excavacions en trams de 15 metres cada una, amb 500 euros per m3 de fiança com a garantia de reposició de formigó (amb 1 m3 per cada metre lineal). D'una altra banda, s'ha tingut en compte un preu de 70 euros com a fiança de garantia de reposició de paviment, pels 330 metres lineals aproximats d'excavació que comprèn l'obra. Per tant, s'estableix una fiança de **30.600 euros**.*



Ajuntament d' Andratx

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme. “

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**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA PARA EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN DESDE EL NUEVO C.T. “TRASTERO”**, situado en ****CARRER ISAAC PERAL, 42A (PUERTO DE ANDRATX)***,***siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y con las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero municipal de fecha 18 de septiembre 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 organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO. Conceder licencia urbanística al **PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRANEA DE BAJA TENSIÓN DESDE EL NUEVO C.T. “TRASTERO”**, situado en **CARRER ISAAC PERAL, 42A (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.** proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona nº 2021905506 de fecha 21 de abril de 2021, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA**a las siguientes prescripciones:

“1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.



Ajuntament d' Andratx

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.
3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.
4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.
5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodar.
6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.
7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.
8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 3 mesos, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.
9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.
10. El pressupost total de l'obra AMPLIACIÓ DE XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIÓ DES DEL NOU C.T. "TRASTERO", sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de **86.231,10 euros sense IVA**, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021905506, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de



Ajuntament d' Andratx

Barcelona de dia 21/4/2021.

11 Per aquesta obra, seguint instruccions de la cap tècnica de l'Àrea d'Urbanisme, s'han tingut en compte excavacions en trams de 15 metres cada una, amb 500 euros per m3 de fiança com a garantia de reposició de formigó (amb 1 m3 per cada metre lineal). D'una altra banda, s'ha tingut en compte un preu de 70 euros com a fiança de garantia de reposició de paviment, pels 330 metres lineals aproximats d'excavació que comprèn l'obra. Per tant, s'estableix una fiança de **30.600 euros**.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme. “

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (86.231,10.-€).**

3º.- Plazos:

- Plazos inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazos finalización de ellas obras: **3 meses.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO. 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.

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, 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

- El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de **OCHENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (86.231,10.-€).**

EXPEDIENT 5693/2021. LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRA AMB PROJECTE BÀSIC I EXECUCIÓ FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º 5693/2021, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U., correspondiente a la solicitud de LICENCIA PARA LA AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN C.T. 50338 “ARCONS”, situado en CARRER BARTOMEU ESTEVA MESTRE CUINER, 48 (ANDRATX), 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 del 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 17 de junio de 2021, D^a. Maria Teresa Vanrell Forteza, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964).

2º.- En fecha 18 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

“REFERÈNCIA CADASTRAL: no aplica (via pública)”

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: urbà (plurifamiliar)

NORMATIVA APLICABLE:

- NNSS 2007 d'Andratx.



Ajuntament d' Andratx

- Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears.

- Reial Decret 842/2002, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

ORGANISMES AFECTATS: no aplica

• Vista la documentació aportada i el PROJECTE D'AMPLIACIÓ XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSÍÓ CT 50338 "ARCONS", per l'edificació de CARRER BARTOMEU ESTEVA MESTRE CUINER, 48 – 07150 ANDRATX, signat digitalment per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021908599, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 11/6/2021,

• Vist l'emplaçament de l'obra a la zona urbana (plurifamiliar),

S'informa i s'estima que la documentació aportada és correcta i s'ajusta al procediment establert.

PRESCRIPCIONS

1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodar.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de



Ajuntament d' Andratx

dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra AMPLIACIÓ XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIO CT 50338 "ARCONS", sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 5.703,31 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021908599, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 11/6/2021.

11. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 45 metres, tenint en compte el preu de més de 10 metres a l'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), és d'un total de 5.000 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme.

CONCLUSIONS

Per la qual cosa s'informa FAVORABLEMENT, per l'obtenció de la corresponent



Ajuntament d' Andratx

llicència d'obra, condicionada al compliment de les anteriors prescripcions durant l'obra, i també amb les prescripcions de les autoritzacions sectorials que s'han rebut.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras para la ampliación de red subterránea de baja tensión C.T. 50338 "Arcons", en carrer Bartomeu Esteva Mestre Cuiner, 48 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Barcelona n.º 2021908599 de fecha 11 de junio de 2021, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964).

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.k) de la LUIB, en concordancia con el artículo 364.k) del RLOUS, los cuales señalan que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: *"Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación"*.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 18 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable a la licencia de obras para la ampliación de red subterránea de baja tensión C.T. 50338 "Arcons", en carrer Bartomeu Esteva Mestre Cuiner, 48 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Barcelona n.º 2021908599 de fecha 11 de junio de 2021, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

"1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no



Ajuntament d' Andratx

poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra AMPLIACIÓ XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSÍO CT 50338 "ARCONS", sumant pressupost general i pressupost de gestió de



Ajuntament d' Andratx

residus, és de 5.703,31 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021908599, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 11/6/2021.

11. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 45 metres, tenint en compte el preu de més de 10 metres a l'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), és d'un total de 5.000 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme."

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 de obras para la ampliación de red subterránea de baja tensión C.T. 50338 "Arcons", en carrer Bartomeu Esteva Mestre Cuiner, 48 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Barcelona n.º 2021908599 de fecha 11 de junio de 2021, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero municipal.

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 PARA LA AMPLIACIÓN DE RED**



Ajuntament d' Andratx

SUBTERRÀNEA DE BAJA TENSIÓN C.T. 50338 “ARCONS”, situado en **CARRER BARTOMEU ESTEVA MESTRE CUINER, 48 (ANDRATX)**, solicitado por **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, proyecto firmado por el técnico Industrial Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Barcelona n.º 2021908599 de fecha 11 de junio de 2021, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

”1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodar.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos



Ajuntament d' Andratx

s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra AMPLIACIÓ XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIO CT 50338 "ARCONS", sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 5.703,31 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021908599, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 11/6/2021.

11. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 45 metres, tenint en compte el preu de més de 10 metres a l'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), és d'un total de 5.000 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme."

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CINCO MIL SETECIENTOS TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (5.703,31.- €).**



Ajuntament d' Andratx

- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses**.
- Plazo para la finalización de las obras: **30 días**.

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

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

SEGUNDO.- Comunicar a la parte interesada que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

a) en plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que



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 a la Unidad de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de: **CINCO MIL SETECIENTOS TRES EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (5.703,31.-€).**

EXPEDIENT 6910/2021. LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRA AMB PROJECTE BÀSIC I EXECUCIÓ FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **6910/2021**, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA PARA LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN C.T. 14764 “CALA MARMACÉN-2”**, situado en **CARRER CASTANYETES, 39 (PUERTO DE ANDRATX)**, 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 del 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 31 de mayo de 2021, D^a. Maria Teresa Vanrell Forteza, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6091).

2º.- En fecha 18 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

“REFERÈNCIA CADASTRAL: no aplica (via pública)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: urbà (unifamiliar)

NORMATIVA APLICABLE:

- NNSS 2007 d'Andratx.

- Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears.

- Reial Decret 842/2002, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

ORGANISMES AFECTATS: no aplica

• Vista la documentació aportada i el PROJECTE D'ADEQUACIÓ XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSÍÓ C.T. 14764 “CALA MARMACEN-2”, per l'edificació de CARRER CASTANYETES, 39 – 07157 PORT D'ANDRATX, signat digitalment per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021910493, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 16/7/2021,

• Vist l'emplaçament de l'obra a la zona urbana (unifamiliar),

S'informa i s'estima que la documentació aportada és correcta i s'ajusta al procediment establert.

PRESCRIPCIONS

1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de



Ajuntament d' Andratx

començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra ADEQUACIÓ XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIÓ C.T. 14764 "CALA MARMACEN-2", és de 2.854,61 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021910493, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 16/7/2021.

11. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 18 metres, tenint en compte el preu de més de 10 metres a l'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb



Ajuntament d' Andratx

taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), és d'un total de 5.000 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme.

CONCLUSIONS

Per la qual cosa s'informa FAVORABLEMENT, per l'obtenció de la corresponent llicència d'obra, condicionada al compliment de les anteriors prescripcions durant l'obra, i també amb les prescripcions de les autoritzacions sectorials que s'han rebut

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras para la adecuación de red subterránea de baja tensión C.T. 14764 "Cala Marmacén-2", en carrer Castanyetes, 39 (Puerto de Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Barcelona n.º 2021910493 de fecha 16 de julio de 2021, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 26 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6091).

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.k) de la LUIB, en concordancia con el artículo 364.k) del RLOUS, los cuales señalan que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: "Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación".

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 18 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable a la



Ajuntament d' Andratx

licencia de obras para la adecuación de red subterránea de baja tensión C.T. 14764 “Cala Marmacén-2”, en carrer Castanyetes, 39 (Puerto de Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Barcelona n.º 2021910493 de fecha 16 de julio de 2021, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 26 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6091), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

”1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodant.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.



Ajuntament d' Andratx

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra ADEQUACIÓ XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIÓ C.T. 14764 "CALA MARMACEN-2", és de 2.854,61 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021910493, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 16/7/2021.

11. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 18 metres, tenint en compte el preu de més de 10 metres a l'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), és d'un total de 5.000 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme."

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 de obras para la adecuación de red subterránea de baja tensión C.T. 14764 "Cala Marmacén-2", en carrer Castanyetes, 39 (Puerto de Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Barcelona n.º 2021910493 de fecha 16 de julio de 2021, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 26 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6091),



Ajuntament d' Andratx

siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero municipal.

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 PARA LAS OBRAS DE ADECUACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN C.T. 14764 “CALA MARMACÉN-2”**, situado en **CARRER CASTANYETES, 39 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, proyecto firmado por el técnico Industrial Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Barcelona n.º 2021910493 de fecha 16 de julio de 2021, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 26 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6091), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

”1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets l·lindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i



Ajuntament d' Andratx

vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra ADEQUACIÓ XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIO C.T. 14764 "CALA MARMACEN-2", és de 2.854,61 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021910493, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 16/7/2021.

11. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 18 metres, tenint en compte el preu de més de 10 metres a l'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), és d'un total de 5.000 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme."

1.- Parámetros urbanísticos:



Ajuntament d' Andratx

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (2.854,61.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **30 días.**

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

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

SEGUNDO.- Comunicar a la parte interesada que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.”

TERCERO.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS la persona promotora



Ajuntament d' Andratx

de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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

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

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de: **DOS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (2.854,61.-€).**

EXPEDIENT 6922/2021. LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRA AMB PROJECTE BÀSIC I EXECUCIÓ FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **6922/2021**, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA PARA EL PROYECTO DE ADECUACIÓN Y NUEVA LINEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN C.T. 12411 "COSTA DE ANDRATX-2"**, situado en **CARRER CONGRE, 56 (PUERTO DE ANDRATX)**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y del artículo 371 del Reglamento de la LOUS, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE**



Ajuntament d' Andratx

ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y del 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

PRIMERO.- En fecha 26 de julio de 2021, D^a. Maria Teresa Vanrell Forteza, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6093).

SEGUNDO.- En fecha 25 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable condicionado a una serie de prescripciones:

"REFERÈNCIA CADASTRAL: no aplica (via pública)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: urbà (unifamiliar)

NORMATIVA APLICABLE:

- NNSS 2007 d'Andratx.

- Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears.

- Reial Decret 842/2002, pel qual s'aprova el Reglament eLectrtècnic de Baixa Tensió.

ORGANISMES AFECTATS: no aplica

- Vista la documentació aportada i el PROJECTE D'ADEQUACIÓ I NOVA XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIO CT 12411 "COSTA DE ANDRATX-2", per l'edificació de CARRER CONGRE, 56 – 07157 PORT D'ANDRATX, signat digitalment per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021910794, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 22/7/2021,*
- Vist l'emplaçament de l'obra a la zona urbana (unifamiliar),*

S'informa i s'estima que la documentació aportada és correcta i s'ajusta al procediment establert.

PRESCRIPCIONS

1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden



Ajuntament d' Andratx

ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra ADEQUACIÓ I NOVA XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIO CT 12411 "COSTA DE ANDRATX-2", sumant pressupost general i



Ajuntament d' Andratx

pressupost de gestió de residus, és de **12.620,09 euros sense IVA**, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021910794, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 22/7/2021.

11. L'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), estableix un total de 5.000 euros com a fiança a dipositar per rases de més de 10 metres lineals de longitud. No obstant això, per aquesta obra, tenint en compte que es tracta d'una rasa de 100 metres i seguint instruccions de la cap tècnica de l'Àrea d'Urbanisme per rases de gran longitud, s'han tingut en compte excavacions en trams de 15 metres cada una, amb 500 euros per m3 de fiança com a garantia de reposició de formigó (amb 1 m3 per cada metre lineal). D'una altra banda, s'ha tingut en compte un preu de 70 euros com a fiança de garantia de reposició de paviment, pels 100 metres lineals aproximats d'excavació que comprèn l'obra. Per tant, s'estableix una fiança de **14.500 euros**.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme.

13. El titular serà responsable de la no afectació de les canalitzacions subterrànies existents a dia d'avui al Carrer Sirviola, ubicació a la qual també es realitza l'obra del present informe.

CONCLUSIONS

Per la qual cosa s'informa FAVORABLEMENT, per l'obtenció de la corresponent llicència d'obra, condicionada al compliment de les anteriors prescripcions durant l'obra, i també amb les prescripcions de les autoritzacions sectorials que s'han rebut."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de adecuación y nueva línea subterránea de baja tensión C.T. 12411 "Costa de



Ajuntament d' Andratx

Andratx-2", situada en el carrer Congre, 56 del Puerto de Andratx, firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona nº 2021910794 de fecha 22 de julio de 2021.

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 necesarios 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 lo establecido en el artículo 146.1.k) de la LUIB, en concordancia con el artículo 364.k) del RLOUS: *"Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación"*.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 25 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto de adecuación y nueva línea subterránea de baja tensión C.T. 12411 "Costa de Andratx-2", situada en el carrer Congre, 56 del Puerto de Andratx, firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona nº 2021910794 de fecha 22 de julio de 2021, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

"1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis."

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió."

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres."

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la



Ajuntament d' Andratx

totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

*10. El pressupost total de l'obra ADEQUACIÓ I NOVA XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSIO CT 12411 "COSTA DE ANDRATX-2", sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de **12.620,09 euros sense IVA**, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021910794, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 22/7/2021.*

11. L'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), estableix un total de 5.000 euros com a fiança a dipositar per rases de més de 10 metres lineals de longitud. No obstant això, per aquesta obra, tenint en compte que es tracta d'una



Ajuntament d' Andratx

rasa de 100 metres i seguint instruccions de la cap tècnica de l'Àrea d'Urbanisme per rases de gran longitud, s'han tingut en compte excavacions en trams de 15 metres cada una, amb 500 euros per m3 de fiança com a garantia de reposició de formigó (amb 1 m3 per cada metre lineal). D'una altra banda, s'ha tingut en compte un preu de 70 euros com a fiança de garantia de reposició de paviment, pels 100 metres lineals aproximats d'excavació que comprèn l'obra. Per tant, s'estableix una fiança de **14.500 euros**.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme.

13. El titular serà responsable de la no afectació de les canalitzacions subterrànies existents a dia d'avui al Carrer Sirviola, ubicació a la qual també es realitza l'obra del present informe.“

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**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA PARA EL PROYECTO DE ADECUACIÓN Y NUEVA LINEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN C.T. 12411 “COSTA DE ANDRATX-2”**, situado en ****CARRER CONGRE, 56 (PUERTO DE ANDRATX)***,***siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y con las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero municipal de fecha 25 de septiembre 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 organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO. Conceder licencia urbanística al **PROYECTO DE ADECUACIÓN Y NUEVA LINEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN C.T. 12411 “COSTA DE**



Ajuntament d' Andratx

ANDRATX-2", situado en **CARRER CONGRE, 56 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por ****EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.****proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, Jordi Masramon, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona nº 2021910794 de fecha 22 de julio de 2021, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

"1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodar.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament



Ajuntament d' Andratx

serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 30 dies d'acord amb el projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra ADEQUACIÓ I NOVA XARXA SUBTERRÀNIA DE BAIXA TENSÍO CT 12411 "COSTA DE ANDRATX-2", sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de **12.620,09 euros sense IVA**, d'acord amb el projecte redactat per 'enginyer tècnic industrial Jordi Masramon amb visat número 2021910794, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona de dia 22/7/2021.

11. L'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), estableix un total de 5.000 euros com a fiança a dipositar per rases de més de 10 metres lineals de longitud. No obstant això, per aquesta obra, tenint en compte que es tracta d'una rasa de 100 metres i seguint instruccions de la cap tècnica de l'Àrea d'Urbanisme per rases de gran longitud, s'han tingut en compte excavacions en trams de 15 metres cada una, amb 500 euros per m3 de fiança com a garantia de reposició de formigó (amb 1 m3 per cada metre lineal). D'una altra banda, s'ha tingut en compte un preu de 70 euros com a fiança de garantia de reposició de paviment, pels 100 metres lineals aproximats d'excavació que comprèn l'obra. Per tant, s'estableix una fiança de **14.500 euros**.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, ho serà davant aquest organisme.

13. El titular serà responsable de la no afectació de les canalitzacions subterrànies existents a dia d'avui al Carrer Sirviola, ubicació a la qual també es realitza l'obra del present informe."

1º.- Parámetros urbanísticos:



Ajuntament d' Andratx

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR.**
-

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOCE MIL SEISCIENTOS VEINTE MIL EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (12.620,09.- €).**
-

3º.- Plazos:

- Plazos inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazos finalización de ellas obras: **30 días.**

4º.- 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 la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, 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



Ajuntament d' Andratx

LUIB:

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

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

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

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

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

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

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

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

- El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de **DOCE MIL SEISCIENTOS VEINTE MIL EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (12.620,09.-€).**

EXPEDIENT 9036/2021. LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRA AMB PROJECTE BÀSIC FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9036/2021, relativo al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situada en CARRER CORB MARÍ – PUIG S'ESPORT (POLÍGONO 13, PARCELA 739)



Ajuntament d' Andratx

(PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 07005A013007390000RA, solicitado por BERNARDINO VIVES PLANAS, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 20 de octubre de 2021, el arquitecto Antonio Guillermo López-Cerón Hoyos, en representación de la sociedad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8464), siendo completado en fecha 28 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8759), y en fecha 2 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-760).

2º.- En fecha 21 y 23 de noviembre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 15 de noviembre de 2024 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12966 y 2023-S-RE-12967).

3º.- En fecha 27 de diciembre de 2023, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12567), siendo completado en fecha 3 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-76), en fecha 18 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-673), en fecha 3 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3824) y en fecha 9 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9955).

4º.- En fecha 23 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«*Consideracions tècniques*

Visto la documentación aportada a efectos de subsanar deficiencias planteadas con anterioridad, según RGE: 2024-E-RE-9955 de 09.09.2024, adjuntando proyecto refundido de básico redactado por el arquitecto ANTONIO LÓPEZ -CERÓN HOYOS,



Ajuntament d' Andratx

que consiste en la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, se informa, con respecto a las deficiencias anteriormente planteadas, que:

1. No se ha actualizado el catastro pero si el registro de la propiedad, donde ya figura la parcela con una cabida de 1.836,88 m², en base a la resultante de la reparcelación aprobada del expediente 4306/2019. Se deberán actualizar los datos en catastro. Se condicionará la licencia a su actualización.

2. En el plano de emplazamiento, la imagen donde se grafía la parcela se encuentra invertida. Se deberá rectificar. También el retranqueo a calle que figura de 3 metros, se deberá rectificar e indicar 4 metros, que es lo que marca la normativa. De cualquier forma la edificación implantada cumple con este retranqueo de 4 metros.

Se ha rectificado el retranqueo de 4m en el plano IMP 02 y el gráfico del emplazamiento en el plano IMP 01. Aunque no coincide la orientación grafiada en las plantas, con respecto al emplazamiento, se estudiará respecto al norte indicado. Queda subsanada la deficiencia.

3. Se deberá justificar el cómputo de arbolado existente en la parcela con respecto a los que quedan en el estado reformado, teniendo en cuenta que se deberá conservar en la mayor cuantía posible el existente, y en todo caso, reponerlo. La cuantía de la reposición será superior referido al que se destruye. En los planos únicamente aparece una leyenda de árboles, pero se deberán contabilizar para la comprobación con lo que indica la normativa a tal efecto.

Se ha justificado el cumplimiento de la norma en el plano IMP 02. Queda subsanada la deficiencia.

4. Según proyecto, la parcela en cuestión tiene una pendiente igual a 50%, por lo que se deberá aplicar la Disposición transitoria undécima del PTIM, en relación al impacto ambiental, donde se indica que: "2) En tipologías edificatorias aisladas, en terrenos con pendiente mayor o igual al 50%, se debe mantener un mínimo del 50% del terreno no ocupable por la edificación inalterado, con la topografía y vegetación en estado natural."

La parte de la parcela en cuestión, no ocupable por la edificación, se correspondería al 70%, ya que el coeficiente de ocupación es del 30%, es decir que se correspondería con 1.285,82 m². Por ello, el 50% s/ 1.285,82m², deberá mantenerse inalterado, con la topografía y vegetación en estado natural, que serían 642,91 m².



Ajuntament d' Andratx

Se deberá reflejar así en los planos.

Se justifica y cumple según consta en plano IMP 02. Queda subsanada la deficiencia.

5. Del esquema donde se refleja la superficie ajardinada, de 1.178,60m², se deberá eliminar aquella que no se corresponde con zona ajardinada. Se ha incluido el carril de acceso rodado que no parece que sea ajardinado.

Se modifica el plano quedando justificado y cumple según consta en plano IMP 02. Queda subsanada la deficiencia.

6. Parece que del cómputo de ocupación de la planta sótano, se ha deducido el patio 1 y patio 2. No se pueden deducir ya que en ellos no se puede inscribir un círculo de 3m de diámetro.

Se incluyen en el cómputo, cumpliendo con la ocupación máxima permitida. Queda subsanada la deficiencia.

7. En relación al depósito de vaciado de la piscina, según la norma 55, deberá ser de igual capacidad que la misma. Se deberá indicar en los planos la capacidad del mismo, teniendo una capacidad igual a los de las piscinas y jacuzzi.

Se ha colocado depósito de vaciado de las tres piscinas bajo el vaso de la piscina principal. La capacidad de dicho vaso es mayor a la suma de los volúmenes de todas las piscinas: 90 m³, según Planos 00 y 07. Queda subsanada la deficiencia.

8. En relación al volumen edificado o edificable, según la norma 19 de las NNSS de aplicación, es el comprendido entre los elementos constructivos de cerramiento o cubierta de todas las plantas edificadas. Por ello, se deberá computar como volumen edificable, las superficies de todas las plantas edificables desde la cota superior de la planta baja hasta la altura reguladora.

Parece que en el proyecto presentado el volumen excede del máximo permitido de 1.836,88 m³.

Se han reducido las alturas de las plantas para dar cumplimiento al volumen máximo permitido. Según consta en el plano IMP 01, se cumple con el parámetro de volumen máximo. Queda subsanada la deficiencia.

9. En base a la norma 54, la vivienda deberá estar dotada del caudal de agua suficiente para el uso doméstico de sus habitantes y para ello dispondrá de un



Ajuntament d' Andratx

depósito mínimo de reserva de 200lt por habitante. En el caso que nos ocupa 8 habitantes en base del número de dormitorios, por lo que será de mínimo 1600lt. Se deberá reflejar en los planos su ubicación y capacidad.

Se ha grafiado un aljibe de agua para uso doméstico: 8 m3 (Plano 00). Queda subsanada la deficiencia.

10. Para la recogida de pluviales, se deberá disponer de un aljibe de una reserva mínima de 30m3. Se deberá reflejar en los planos su ubicación y capacidad. El desagüe de las bajantes del sobrante de aguas pluviales se hará a través de conducciones bajo aceras, hasta la cuneta, salvo que se destinen al riego de jardines propios. Se prohíbe el desagüe por encima de la acera y empalmar a la red de pluviales municipal, todo tipo de aguas residuales, incluidas las de lavaderos y coladurias. Se deberá tener en cuenta en el proyecto de ejecución.

Se ha grafiado un aljibe de aguas pluviales bajo el Jacuzzi: 37 m3 (Plano 00). Queda subsanada la deficiencia.

11. En caso de ubicarse cerramiento de parcela, se deberá reflejar en los planos, incluyendo detalle del mismo en sección, de manera que se verifique que cumple con la norma 40 de la normativa vigente, es decir, tendrá que ser de fábrica enfoscada, encalada, revocada o chapada, o por mampostería de piedra, hasta una altura máxima de 1,20 metros, sobre el terreno natural o la acera en su caso, si la cota fuera más elevada y rematada por verja metálica, o por seto vegetal, de forma que permita pasar el aire y el sol, con una altura máxima de 0,80 metros. Queda prohibido el uso de rejilla.

Se detalla el cerramiento de parcela en el plano IMP.01, según condiciones de la norma 40. Queda subsanada la deficiencia.

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, la técnica que suscribe, emite el presente informe Favorable condicionado a la correcta inscripción de la parcela en catastro y a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, firmado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9955).

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), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **Zona de Servidumbre aeronáutica de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx (AESA):** consta autorización de fecha 6 de junio de 2022, y registrada en este Ayuntamiento en fecha 9 de septiembre de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-4209), condicionada a las siguientes prescripciones:

- No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda, para la grúa torre y para la autogrúa, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas.
- Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente

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

- El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas



Ajuntament d' Andratx

precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 364 del 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.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS^{**,**} en fecha 23 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9955), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a la correcta inscripción de la parcela en el Catastro, así como a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9955), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a la correcta inscripción de la parcela en el Catastro, así como a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales.



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER CORB MARÍ – PUIG S'ESPORT (POLÍGONO 13, PARCELA 739) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A013007390000RA, solicitado por **BERNARDINO VIVES PLANAS**, redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9955), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a la correcta inscripción de la parcela en el Catastro, así como a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR - U**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN CUARENTA Y DOS MIL VEINTE EUROS (1.042.020,00.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).

- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 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 RLUIB 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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 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: **UN MILLÓN CUARENTA Y DOS MIL VEINTE EUROS (1.042.020,00.-€).**

EXPEDIENT 7799/2022. LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRA AMB PROJECTE BÀSIC FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7799/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER ALDEA BLANCA, 19 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7183201DD4778S0001TA, solicitado por **MR VPH IBERIA INVEST S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo



Ajuntament d' Andratx

Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 1 de julio de 2022, Jla parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5661), siendo completado en fecha 13 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7543), en fecha 19 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8741), en fecha 30 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2966), en fecha 5 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5077), en fecha 7 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6303), en fecha 27 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9378) y en fecha 3 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9558).

2º.- En fecha 29 de febrero de 2024, se notificó un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 26 de febrero de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-2671).

3º.- 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-3118), siendo completado en fecha 22 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3452).

4º.- En fecha 14 de mayo de 2024, se notificó un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 13 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6420 y 2024-S-RE-6421).

5º.- En fecha 24 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-6167), siendo completado en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8937).

6º.- En fecha 23 de septiembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

- 1. Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la situació de l'encapçalament.*



Ajuntament d' Andratx

2. *Amb el registre d'entrada 2023-E-RE-6303 es va presentar escrit indicant expressament que s'ha decidit adaptar el projecte a les NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023, per tat tot i que l'expedient es va iniciar amb anterioritat s'informa segons les NS 2023.*
3. *Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2024-E-RE-6167, projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, de data Maig de 2024, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte Juan Miguel Gil Garcia, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, numero de registre 2024-E-RE-6167, de data 24 de maig de 2024, projecte sense visar, signat per l'arquitecte Juan Miguel Gil Garcia, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència així com a les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.

Aquest llicència queda CONDICIONADA al compliment dels següents punts:

- *Les reixes de tancament de la parcel·la no podran ser malla de simple torsió i haurà de ser de «reixats o pantalles vegetals» segons determina l'article 145.*
- *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 urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Juan Miguel Gil Garcia, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6167).

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 los informes sectoriales



Ajuntament d' Andratx

preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **AESA:** consta autorización de fecha 15 de febrero de 2023, y registrada en este Ayuntamiento en fecha 22 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-1246), condicionada a las siguientes prescripciones:

- No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda unifamiliar y para el edificio anexo, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido los mismos, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante su construcción.
- Si es necesaria la utilización de medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.

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

- El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo que establece el Pla Hidrológico de las Illes Balears.
- Durante la ejecución de las obras se deben adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

Asimismo, con el R.G.E. n.º 2023-E-RE-6303 se presentó un escrito solicitando expresamente que se adaptara el proyecto a las NNSS'23.

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

“d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**},^{**} en fecha 23 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Juan Miguel Gil Garcia, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6167), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *“Les reixes de tancament de la parcel·la no podran ser malla de simple torsió i haurà de ser de «reixats o pantalles vegetals» segons determina l'article 145.*
- *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 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 de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Juan Miguel Gil Garcia, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6167), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *“Les reixes de tancament de la parcel·la no podran ser malla de simple torsió i haurà de ser de «reixats o pantalles vegetals» segons determina l'article 145.*



Ajuntament d' Andratx

- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres 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 urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER ALDEA BLANCA, 19 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7183201DD4778S0001TA, solicitado por **MR VPH IBERIA INVEST S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto Juan Miguel Gil Garcia, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6167), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *“Les reixes de tancament de la parcel·la no podran ser malla de simple torsió i haurà de ser de «reixats o pantalles vegetals» segons determina l'article 145.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIOCHO EUROS (897.744,28.-€).**

3.- Plazos:

- Plazos inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazos finalización de ellas obras: **36 meses.**



Ajuntament d' Andratx

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

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

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 152.5 de la LUIB, modificado por el Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, que amplía el plazo de presentación del proyecto de ejecución a nueve meses:

“5. 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.”

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado será causa de caducidad de la licencia urbanística. El órgano municipal declarará y acordará la extinción de los efectos de la licencia, con audiencia previa del titular de la misma.

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

CUARTO.- 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:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 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: **OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIOCHO EUROS (897.744,28.-€).**

EXPEDIENT 8106/2023. LLICÈNCIA URBANÍSTICA D'OBRA AMB PROJECTE BÀSIC I EXECUCIÓ DESFAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 8106/2023, relativo a la MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS (MD de 2490/2019), situada en CARRER RODRÍGUEZ ACOSTA, 14 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

7775218DD4777N0001SO, solicitado por MALLORCA GULF INVESTMENT, S.L., en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 8 de agosto de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4550), siendo completado en fecha 22 de noviembre 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-6851), en fecha 19 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7278), y en fecha 12 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-876).

2º.- En fecha 13 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal solicitó informe jurídico sobre las consecuencias, a efectos de continuar con la tramitación del expediente, por la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo legalmente establecido.

3º.- En fecha 20 de septiembre de 2024, la Asesora jurídica municipal emitió informe jurídico.

4º.- En fecha 23 de septiembre de 2024, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Vista la documentació presentada dia 13 d'octubre de 2022, amb numero de registre d'entrada 2023-E-RC-4550, Projecte de modificació durant el transcurs de les obres de l'expedient 2490/2019, redactat per L'arquitecte Antoni Rotger Riera amb núm. de visat n.º 11/08245/23 de data 04.08.2023; s'emet el següent informe:

1. Ates que la llicència del projecte bàsic va ser atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 03.07.2020, i notificada a l'interessat en data 15.07.2020 amb numero de registre 2020-S-RE-334.

2. Segons regula l'article 152 de la LUIB i l'article 376.5 del Reglament de la LOUS:

«Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un



Ajuntament d' Andratx

projecte bàsic, és preceptiva, en el termini màxim de sis mesos des de la seva concessió, la presentació del projecte d'execució ajustat a les determinacions d'aquell. L'acte administratiu d'atorgament de la llicència ha d'indicar expressament aquest deure, i la manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència.»

3. Vist que el projecte d'execució es va presentar en data 14.05.2021 i que segons determina l'informe jurídic emes dins aquest expedient en data 20.09.2024 «el plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia licencia finalizaba el día 15 de enero de 2021. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 14 de mayo de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-3736), por lo tanto, fuera del plazo legalmente establecido (expediente n.º 5049/2021). Ello implica que, de conformidad con el artículo mencionado, los efectos de la licencia concedida por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de julio de 2020 quedaron extinguidos por ministerio legal a partir del día 16 de enero de 2021 y que, a día de hoy, las obras ejecutadas que estén contempladas en el proyecto básico aprobado o en el proyecto de ejecución presentado, no disponen de título urbanístico habilitante y deberán solicitar una nueva licencia.»

4. No procedeix continuar amb l'estudi de la documentació presentada del present expediente de modificació en el transcurs de les obres, ja que els efectes de la llicència varen quedar extingits per ministeri legal des del 16.01.2021.

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar DESFAVORABLEMENT, la sol·licitud de modificació durant el transcurs de les obres sol·licitada ja que ja que els efectes de la llicència varen quedar extingits per ministeri legal des del 16.01.2021 com regular l'article 376 Reglament de la LOUS del al no presentar el projecte d'execució dins els termini establert.»

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 edificio de viviendas entre medianeras (MD de 2490/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/08245/23 de fecha 4 de agosto de 2023, redactado por el arquitecto Antoni Rotger Riera, y presentado en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

en fecha 13 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4550).

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

TERCERO.- De conformidad con la normativa vigente en el momento de otorgamiento de la licencia, esto es, la LUIB, en su artículo 152, en concordancia con el artículo 376 del 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), establecen lo siguiente:

«5. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquel. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se solicitará una nueva licencia.

6. El ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo en los supuestos previstos en el artículo 156.2 de la presente ley.»

Visto que, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas con piscina (expediente n.º 2490/2019) en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de julio de 2020, y se notificó a la parte interesada el día 15 de julio de 2020.

Por tanto, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia licencia finalizaba el día 15 de enero de 2021. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 14 de mayo de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-3736),



Ajuntament d' Andratx

por lo tanto, fuera del plazo legalmente establecido (expediente n.º 5049/2021).

Ello implica que, de conformidad con el artículo mencionado, los efectos de la licencia concedida por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de julio de 2020 quedaron extinguidos por ministerio legal a partir del día 16 de enero de 2021 y que, a día de hoy, las obras ejecutadas que estén contempladas en el proyecto básico aprobado o en el proyecto de ejecución presentado, no disponen de título urbanístico habilitante y deberán solicitar una nueva licencia.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 23 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio de viviendas entre medianeras (MD de 2490/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/08245/23 de fecha 4 de agosto de 2023, redactado por el arquitecto Antoni Rotger Riera, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4550), ya que los efectos de la licencia se extinguieron por ministerio legal en fecha 16 de enero de 2021 por no presentar el correspondiente proyecto de ejecución.

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 DESFAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio de viviendas entre medianeras (MD de 2490/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/08245/23 de fecha 4 de agosto de 2023, redactado por el arquitecto Antoni Rotger Riera, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4550), ya que los efectos de la licencia se extinguieron por ministerio legal en fecha 16 de enero de 2021 por no presentar el correspondiente proyecto de ejecución.

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 las **MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE**



Ajuntament d' Andratx

LAS OBRAS DE DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS (MD de 2490/2019), situada en **CARRER RODRÍGUEZ ACOSTA, 14 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7775218DD4777N0001SO, solicitado por **MALLORCA GULF INVESTMENT, S.L.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/08245/23 de fecha 4 de agosto de 2023, redactado por el arquitecto Antoni Rotger Riera, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4550), ya que los efectos de la licencia se extinguieron por ministerio legal en fecha 16 de enero de 2021 por no presentar el correspondiente proyecto de ejecución.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (PA.P4)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (319.966,75.-€).**

3.- Plazos:

No varían con respecto a los iniciales.

4.- 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).



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS DIECINUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (319.966,75.-€).**

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

QUINTO.- Dar traslado a los Celadores municipales, a los efectos oportunos.

EXPEDIENT 9001/2023. LOCP (BÁSICO+EJECUCIÓN) FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9001/2023, relativo al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CUBIERTA CON TEJA ARÁBE EN EDIFICIO UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y APERTURA PARA ACCESO DE VEHÍCULOS, situada en CARRER GALICIA, 2 (ANDRATX), con referencia catastral 9808901DD4890N0001QK, solicitado por CATALINA ALEMANY CUNILL, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley



Ajuntament d' Andratx

12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 24 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento comunicación previa de ejecución de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10354), siendo completada en fecha 8 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11002).

2º.- En fecha 28 de noviembre de 2023, se notificó a la parte interesada informe emitido por la Arquitecta municipal (R.G.S. n.º 2024-S-RE-13262):

«D'acord amb l'article 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears, on s'especifiquen els actes subjectes a comunicació prèvia: «Queden subjectes al règim de comunicació prèvia, en els termes que preveu aquesta llei, les obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació.»

Segons determina l'article 2 de la Llei 38/1999: «2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras: (...)

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección»

L'edificació es troba dins del vigent Catàleg de Patrimoni segons fitxa AC-34.

S'hauran de conservar tots aquells elements de caire històric així com l'alçada i característiques en les crugies protegides. Especialment la composició de les façanes, els murs de tancament i el pati o hortet.

Per tot quant s'ha exposat, es determina que no es pot acollir al règim de comunicació prèvia i s'haurà de tramitar la corresponent llicència urbanística.»



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 29 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento alegaciones al informe de la Arquitecta municipal notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2437).

4º.- En fecha 16 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada contestación a las alegaciones presentadas (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6529 y 2024-S-RE-6532).

5º.- En fecha 11 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento el correspondiente para continuar con la tramitación del expediente (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8047).

6º.- Consta informe favorable del Técnico municipal del Área de Patrimonio de fecha 26 de septiembre de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

«1.- Tant l'alçada de la nova obertura com la barrera a instal·lar en el nou accés no podrà excedir de l'alçada actual del mur de tancament realitzat amb carreus de marès.

2.- El cromatisme i el disseny de la nova barrera haurà d'harmonitzar amb tot el conjunt al trobar-se dins l'entorn de protecció. Prioritzant disseny clàssics i coloració negra forja.

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

4.- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com a mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»

7º.- En fecha 27 de septiembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

- 1. Es tracta de un projecte d'intervenció sobre un habitatge unifamiliar entre mitgeres.*



Ajuntament d' Andratx

L'edifici que es troba catalogat individualment dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx, a la fitxa 34AC amb un grau de protecció Parcial.

Es tracta de una casal tradicional, ubicat actualment dins el nucli urbà, però que respon a la tipologia de casa pagesa i que segons catàleg data del S. XVIII – XIX i per tant legalment implantat.

2. *L'objecte de les actuacions sol·licitades dins aquesta llicència corresponen:*

- Reparació de la coberta del cos principal de l'habitatge existent, que es troben en un estat de conservació deficient. Inclou retirada de teula amb recuperació, capa de compressió, impermeabilització, aïllament tèrmic i col·locació de teula ceràmica àrab.*
- Obertura de un buit a tancament amb el carrer Galicia per accés de vehicles, de 3m d'ample i instal·lació de barrera de ferro*

Es tracta d'obres que corresponen a actuacions de consolidació, restauració i manteniment permeses tant per la normativa urbanística vigent com per la normativa específica del catàleg i les directrius de la fitxa individualitzada.

No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni augment de volum.

3. *Vista la documentació presentada, amb numero de registre 2024-E-RE-8047, Projecte de reparació de coberta inclinada, amb visat COAAT Mallorca no V-2023/06255 de data 11.07.2024 redactat per l'arquitecte tècnic Antoni J. Bennasar Serra s'informa que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.*

4. *Ates que aquest immoble es troba catalogat individualment dins la fitxa 34 AC amb un grau de protecció Parcial, dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament pel ple de dia 26 de novembre de 2020, consta informe favorable condicionat a una serie de prescripcions, del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament, de data 26 de setembre de 2024.*

5. *Amb el projecte es presenta la següent documentació:*

- Assumeix de director d'execució*



Ajuntament d' Andratx

◦ *Estudi de seguretat i salut*

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el Projecte de reparació de coberta inclinada, amb visat COAAT Mallorca no V-2023/06255 de data 11.07.2024 redactat per l'arquitecte tècnic Antoni J. Bennasar Serra, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència i a les condicions establertes a l'informe tècnic de Patrimoni.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de cubierta con teja árabe en edificio unifamiliar entre medianeras y apertura para hacer un acceso de vehículos, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Juan Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.º V-2023/06255 de fecha 11 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8047).

Se trata de un proyecto de intervención sobre una vivienda de un edificio catalogado individualmente en el Catálogo de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Andratx, en la ficha 34AC, con un grado de protección Parcial.

Las obras pretendidas consisten en actuaciones de consolidación, restauración y mantenimiento, todas permitidas por la normativa urbanística vigente, así como la normativa específica del catálogo y las directrices de la ficha individualizada.

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 los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- Consta informe favorable emitido por el Técnico municipal del Área de Patrimonio en fecha 26 de septiembre de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

«1.- Tant l'alçada de la nova obertura com la barrera a instal·lar en el nou accés no podrà excedir de l'alçada actual del mur de tancament realitzat amb carreus de marès.



Ajuntament d' Andratx

2.- *El cromatisme i el disseny de la nova barrera haurà d'harmonitzar amb tot el conjunt al trobar-se dins l'entorn de protecció. Prioritzant disseny clàssics i coloració negra forja.*

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

4.- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el consegüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com a mesura cautelar i el consegüent expedient de disciplina.»*

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB**, ** en fecha 27 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/06948/24 de fecha 15 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8128), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a la regularización de la parcela en el Registro de la Propiedad y en el Catastro.

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,



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de reforma de cubierta con teja árabe en edificio unifamiliar entre medianeras y apertura para hacer un acceso de vehículos, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Juan Bennasar Serra, con visado COAT Mallorca n.º V-2023/06255 de fecha 11 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8047), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio en su informe.

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 correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CUBIERTA CON TEJA ARÁBE EN EDIFICIO UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y APERTURA PARA ACCESO DE VEHÍCULOS**, situada en **CARRER GALICIA, 2 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9808901DD4890N0001QK, solicitado por **CATALINA ALEMANY CUNILL**, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Juan Bennasar Serra, con visado COAT Mallorca n.º V-2023/06255 de fecha 11 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8047), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio en su informe:

«1.- Tant l'alçada de la nova obertura com la barrera a instal·lar en el nou accés no podrà excedir de l'alçada actual del mur de tancament realitzat amb carreus de marès.

2.- El cromatisme i el disseny de la nova barrera haurà d'harmonitzar amb tot el conjunt al trobar-se dins l'entorn de protecció. Prioritzant disseny clàssics i coloració negra forja.



Ajuntament d' Andratx

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

4.- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com a mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»

1.- Parámetros urbanísticos:

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

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: **VEINTIDOS MIL SETECIENTOS SIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (22.707,32.-€).**

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIB la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, 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 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **VEINTIDOS MIL SETECIENTOS SIETE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (22.707,32.-€).**

EXPEDIENT 2932/2024. LLICÈNCIA O AUTORITZACIÓ URBANÍSTICA FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2932/2024, relativo al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER PORVENIR, 31 - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencias catastrales 07005A014004520001TO y 7915501DD4881N0001JI, solicitado por PAU ANTONI HOMAR MUNAR Y MARÍA DULCE MUNAR LLABRÉS, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 19 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears , emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 17 de marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3149), siendo completado en fecha 11 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4350), en fecha 3 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6493), en fecha 23 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7320) y en fecha 18 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10425).

2º.- En fecha 20 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2024-E-RE-3149 en data de 17/03/2024 i posteriors, i el projecte bàsic refós presentat amb RGE núm. 2024-E-RE.-7320 en data de 23/06/2024, redactat per l'arquitecte Antoni Marqués Coll, inform:



Ajuntament d' Andratx

1. L'objecte de la llicència sol·licitada és la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, conformat de planta baixa i planta pis.

2. A la ubicació de referència, consta llicència atorgada per la JGL en sessió celebrada en data de 27/01/2023, amb el mateix objecte que el present projecte, expedient 4922/2018.

No obstant això, consta també expedient 1130/2024 en el qual es va presentar el projecte d'execució que desenvolupava la llicència esmentada i informe tècnic desfavorable, emès en data de 21/02/2024, amb la següent conclusió:

«Por todo ello, en relación al proyecto de ejecución con visado por el COAIB, número 11/00801/24 de fecha 25.01.2024, se informa que ha sido presentado fuera del plazo establecido, y que por tanto, los efectos de la licencia concedida por la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de enero de 2023, quedan extinguidos por ministerio legal y a día de hoy no se dispone de título urbanístico habilitante y se deberá solicitar una nueva licencia en caso de pretender los actos de construcción y/o reforma.»

Per tant, a la ubicació de referència no constaria cap llicència a dia d'avui.

3. En la ubicació de referència, actualment existeix una edificació destinada a garatge, un galliner i un safareig. El garatge i safareig, segons les fotografies aèries extretes de l'IDEIB, sembla que s'ha executat l'any 2001, segons cadastre es troba construïda des de l'any 2002 i segons el registre de la propietat, s'ha inscrit com obra nova "casita de aperos i un safareig", mitjançant escriptura, atorgada en data de 07/06/2017.

4. En la base de dades de l'Ajuntament, llevat d'error o omissió, no s'ha trobat cap llicència urbanística per a aquestes construccions, per la qual cosa, actualment, en aplicació de l'article 129 de la LUIB, es trobarien en situació de fora d'ordenació. No obstant això, en el projecte, les edificacions existents són objecte de demolició.

5. El present projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat compleix essencialment amb la normativa urbanística d'aplicació.

CONCLUSIÓ

Per tot això, es proposa informar FAVORABLEMENT a efectes d'atorgar llicència de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat, segons projecte bàsic redactat per l'arquitecte Antoni Marques Coll, presentat amb RGE núm. 2024-E-RE-10425,



Ajuntament d' Andratx

CONDICIONADA a l'establert pels organismes afectats, sempre i quan es compleixi amb l'establert en les normes i condicions particulars específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada, firmado por el arquitecto Antonio Marqués Coll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10425).

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 los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **Zona de Policía Ley de Aguas:** consta autorización condicioanda emitida por la Conselleria de Medi Ambient i Territori – Direcció General de Recursos Hídrics, según escrito de 05/05/2021 con R.G.E. nº 2021-E-RC-3620 de 12/05/2021, dentro del expediente 4922/2019.

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

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

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

«d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier



Ajuntament d' Andratx

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 la ubicación de referencia, existe una edificación destinada a garaje, un gallinero y un safareig, construidos sin el correspondiente título habilitante. En consecuencia, se encuentran en situación de fuera de ordenación según lo establecido en el artículo 129 de la LUIB. No obstante, de conformidad con el informe técnico municipal, estas edificaciones son objeto de demolición.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB**, ** en fecha 20 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada, firmado por el arquitecto Antonio Marqués Coll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10425), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales.

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 proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada, firmado por el arquitecto Antonio Marqués Coll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10425), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales.

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER PORVENIR, 31 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencias catastrales 07005A014004520001TO y 7915501DD4881N0001JI, solicitado por **PAU ANTONI HOMAR MUNAR Y MARÍA DULCE MUNAR LLABRÉS**, firmado por el arquitecto Antonio Marqués Coll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10425), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **SA·U3 (Unifamiliar aislada o semi aislado).**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (187.142,20.-€).**

3- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 212/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de



Ajuntament d' Andratx

marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 23/04/2023).

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

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 258.4 del RLUIB, 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 255.6 del RLUIB 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.



Ajuntament d' Andratx

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.”

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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 OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA Y DOS EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (187.142,20**

EXPEDIENT 6154/2024. LLICÈNCIA D'OCUPACIÓ O PRIMERA UTILITZACIÓ FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **6154/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **MOMA EGOS DESIGN S.L.**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de 9568/2019)**, situado en el **CARRER SA MALEA, 14 – SAN TELMO (ANDRATX)**, referencia catastral 4515913DD4841N0001GG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8157).

2º.- En fecha 18 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“1º.- El 17 de septiembre de 2024, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LO 9568/2019, que obtuvieron licencia en su día.

2º.- Se presentan planos “as built” en fecha 16/07/24 y E-RE-8157 con los cambios producidos en el transcurso de las obras consistentes cambios de distribución interior, n.º de visado 11/00620/24 de fecha 19/01/2024, adaptándose a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

3º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado 2022/07605 de fecha 12.07.2024, presentado en fecha 16/07/24 y E-RE-8157.

4º.- Consta certificado de eficiencia energética presentado en fecha 16/07/24 y E-RE-8157, inscrito en el registro de certificación energética de edificios, con n.º de expediente 2024/8440.

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

PEM = $\sum$ ((Superficie en m² x Q x M x Coeficiente C) x Módulo del mes (€/m²))

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

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

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

PEM= Presupuesto de Execució Material

VIV. (273,35 m²*1,20*1,00*2,80)*613,49 (€/m²)= 563.463,57.- €

PISCINA (58,12 m²*1,20*1,00*1,40)*613,49(€/m²)= 59.902,14.-€

PÉRG. 0,25(80,00m²*1,20*1,00*3,20)*613,49(€/m²)= 47.116,03.-€



Ajuntament d' Andratx

PEM TOTAL (básico y ejecución) = 670.481,74.-€

Entre la documentación presentada, se aporta una copia de la última certificación del coste de la obra ejecutada, firmada por la dirección facultativa, promotor y constructor, donde el presupuesto de la obra asciende a la cantidad de 766.624,62.-€.

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

Expedientes	Descripción
LO 9568/2019	Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada y piscina
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 21 de octubre de 2022
	766.624,62.- €
	Proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar aislada y piscina
	Informe técnico favorable en fecha 28 de 9643/2022 noviembre de 2022
TOTAL: 766.624,62.-€	

Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamientos tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expreso mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 725/2024 solicitado, se correspondería con 1 vivienda y un total de 6 plazas.



Ajuntament d' Andratx

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer sa Malea, 14 de San Telmo(CFO de 9568/2019).

Entre la documentación registrada en fecha 16 de julio de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el director de la obra, Moritz Rainer Lehnigk, y el director de la ejecución material de la obra, Pedro Martín Cebrián, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/07605 de fecha 12 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8157).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), y el Reglamento general de la LUIB (en adelante, RLUIB).

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

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

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

- a) Reforma o rehabilitación integral.*
- b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.*
- c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.*

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras no



Ajuntament d' Andratx

se encuentran finalizadas y conforme a la licencia urbanística nº 9568/2019. Además, entre la documentación registrada constan planos “as built” consistentes en cambios de distribución interior, con visado COAIB nº 11/00620/24 de fecha 19 de enero de 2024.

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

QUINTO.- En fecha 18 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer sa Malea, 14 de San Telmo (CFO de 9568/2019).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de 9568/2019)**, situado en el **CARRER SA MALEA, 14 – SAN TELMO (ANDRATX)**, referencia catastral 4515913DD4841N0001GG, puesto que se comprueba que las obras no se encuentran finalizadas.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de 9568/2019)**, situado en el **CARRER SA MALEA, 14 – SAN TELMO (ANDRATX)**, referencia catastral 4515913DD4841N0001GG, solicitado por **MOMA EGOS DESIGN S.L.**, puesto que



Ajuntament d' Andratx

se comprueba que las obras no se encuentran finalizadas.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (766.624,62.-€).**

2º.- Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expreso mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 725/2024 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 6 plazas.**

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **SETECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (766.624,62.-€).**

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

QUINTO.- Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

EXPEDIENT 2025/2024. COMUNICACIÓ PRÈVIA PER A LA INSTAL·LACIÓ DE SISTEMA FOTOVOLTAIC SOBRE COBERTA FAVORABLE

Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 2025/2024**, cuyo objeto es la **COLOCACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS EN CUBIERTA DE EDIFICACIÓN**, situada en **CARRER PEDRO ANTONIO PUJOL, 6 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0111806DD5801S0001RL, solicitado por **CORINNA BERKOFISKY**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 29 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento comunicación previa de colocación de placas fotovoltaicas sobre cubierta y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2457), siendo completado en fecha 17 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3147).

2º.- En fecha 25 de marzo de 2024, se notificó a la parte interesada requerimiento de que las obras pretendidas no podrán acogerse al régimen de comunicación previa, por lo que deberá tramitarse la correspondiente solicitud de licencia urbanística (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3910).



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 28 de marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3732).

4º.- En fecha 9 de septiembre de 2024, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable, condicionado a las siguientes prescripciones:

“- Les plaques solars s'hauran d'adaptar a la inclinació de la vessant o aiguavés on s'ubiquin de la coberta. I no podran crear un element dissonant que es pugui veure des del vials públics.

- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament 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. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.”

5º.- En fecha 9 de septiembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Les obres projectades dins aquest expedient es corresponen a obres d'instal·lació de panells solar a la coberta d'una edificació entre mitgeres.

Atès la documentació aportada dins aquesta comunicació prèvia amb registre d'entrada 2024-E-RE-2457 de data 29 de febrer de 2024, s'emet una comunicació de d'instal·lació de panells solar a la coberta d'una edificació entre mitgeres. En base a això, es va indicar que:

«Les obres no s'ajusten als supòsits previstos de l'article 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB 160 de 29 de desembre de 2017) i l'article 269 del seu Reglament (BOIB 51 de 22 d'abril de 2023). En concret, s'ha revisat que:

Segons determina l'article 2 de la Llei 38/1999: «2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según



Ajuntament d' Andratx

lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras: (...)

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección»

L'edificació es troba dins l'àmbit delimitat per les vigents NNSS per PERI Es Pantaleu, la zona té un grau de protecció ambiental (Fitxa 71-CH del vigent Catàleg de Patrimoni aprovat definitivament pel Ple Municipal de data 26 de novembre de 2020).

Per tot quant s'ha exposat, es determina que l'actuació prestesa, al tractar-se d'una intervenció que afecta a la seva configuració exterior, no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència urbanística.

Per tot quant s'ha exposat, es determina que l'actuació prestesa, al tractar-se d'una intervenció que afecta a la seva configuració exterior, no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència urbanística»

Segons RGE 2024-E-RE-3732 de 28.03.2024, se sol·licita que es tramiti com a llicència d'obres.

Consta informe del tècnic de patrimoni favorable condicionat de data 09.09.2024.

El projecte presentat s'ajusta a les determinacions tècniques de la normativa urbanística d'aplicació.

CONCLUSIÓ:

En base tot això, i atès la documentació aportada, indicada anteriorment, la tècnica que subscriu, emet el present informe FAVORABLE CONDICIONAT a l'indicat en l'informe de patrimoni i organismes afectats, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

informe jurídic correspondiente a la solicitud de licencia urbanística correspondiente a las obras de instalación de placas fotovoltaicas sobre la cubierta de una edificación entre medianeras situada en suelo urbano.

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

- APR Vulnerabilidad de acuíferos: de conformidad con el Decreto 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa la necesidad de informe por parte de la Conselleria de Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, con el cumplimiento de las siguientes prescripciones (escrito de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca R.G.E. n.º 750 de fecha 26 de enero de 2016):

“1. El sistema de tratamiento de las aguas residuales debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

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

- La edificación no se encuentra catalogada individualmente. No obstante, está situada dentro del ámbito delimitado por las NNSS'23 como PERI Es Pantaleu, Pou Amunt i S'Almudaina, por lo que tiene un grado de protección ambiental (Ficha 71-CH del catálogo de Patrimonio. Consta informe técnico favorable del Técnico municipal del Área de Patrimonio de fecha 9 de septiembre de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *“- Les plaques solars s'hauran d'adaptar a la inclinació de la vessant o aiguavés on s'ubiquin de la coberta. I no podran crear un element dissonant que es pugui veure des del vials públics.*

- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament 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. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina."

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

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

No estarán sujetas a este régimen las instalaciones:

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

En el caso que nos ocupa, atendiendo a que la instalación de las placas fotovoltaicas es sobre cubierta y no sobre terreno, las obras podrían estar amparadas en una comunicación previa, aunque la edificación no se encuentra catalogada individualmente, está situada dentro del ámbito delimitado por las NNSS'23 como PERI Es Pantaleu, Pou Amunt i S'Almudaina, por lo que tiene un grado de protección ambiental (Ficha 71-CH del catálogo de Patrimonio). Por ello, se ha tramitado como licencia urbanística.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 9 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgamiento de la licencia, 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



Ajuntament d' Andratx

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 lo expuesto, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, correspondiente a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la **COLOCACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS EN CUBIERTA DE EDIFICACIÓN**, situada en **CARRER PEDRO ANTONIO PUJOL, 6 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0111806DD5801S0001RL, solicitado por **CORINNA BERKOFISKY**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y condicionada a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico municipal de Patrimonio:

- “- Les plaques solars s'hauran d'adaptar a la inclinació de la vessant o aiguavés on s'ubiquin de la coberta. I no podran crear un element dissonant que es pugui veure des del vials públics.
- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament 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. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.”

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para la **COLOCACIÓN DE PLACAS FOTOVOLTAICAS EN CUBIERTA DE EDIFICACIÓN**, situada en **CARRER PEDRO ANTONIO PUJOL, 6 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0111806DD5801S0001RL, solicitado por **CORINNA BERKOFISKY**, siempre y



Ajuntament d' Andratx

cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y condicionada a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico municipal de Patrimonio:

- “- *Les plaques solars s’hauran d’adaptar a la inclinació de la vessant o aiguavés on s’ubiquin de la coberta. I no podran crear un element dissonant que es pugui veure des del vials públics.*
- *Al tractar-se d’un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d’aquest Ajuntament 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. Qualsevol altre tipus d’obra pot ser objecte de suspensió d’obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l’execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s’aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l’article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d’obra pot ser objecte de suspensió d’obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.”*
-

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PERI ES PANTALEU.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (5.759,60.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 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 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de 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



Ajuntament d' Andratx

ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

El Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CINCO MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (5.759,60.-€).**

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.

[..]

• *Descripción de las obras 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*



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 2024, 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), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y CONDICIONADA a que, previa obtención del certificado de primera ocupación, se presente la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: URBANO.
- Zonificación: P.AII PLURIFAMILIAR.

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: CIENTO VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (128.869,85.-€)

SSEXTO.- En fecha de 9 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar 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.

SÉPTIMO.- En fecha de 23 de septiembre de 2024, MIGUEL LLABRÉS SABATER con DNI 43XXXXXX9R, en nombre y representación de FLO SECHS GMBH con CIF N0382284H, presentó ante este Ayuntamiento (RGE 2024-E-RE-10628) escrito de



Ajuntament d' Andratx

alegaciones.

OCTAVO.- En fecha de 4 de octubre 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. 7380/2019, en el qual es va aprovar per la JGL de dia 9 d'agost de 2024, d'inici procediment sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, FLO SECHS GMBH, en data 03/09/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 04/09/2024 a 24/09/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit d'al·legacions, dia 23 de setembre de 2024 amb RGE 2024-E-RE-10628.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- Las alegaciones presentadas han sido presentadas dentro de plazo otorgado de quince (15) días, por ello procede entrar al fondo del asunto y contestar a las mismas:

El interesado en definitiva alega que la valoración cautelar de las obras realizadas por el Arquitecto Municipal en fecha de 15/12/2019, no es correcta, puesto que no especifica el método empleado para hacer el cálculo, y así mismo, aportan un informe de valoración del arquitecto Marc Christian Gehlhaar, colegiado COAIB 432.091, en el cual se valoran las obras en 36.2023,88.-euros.

En base a lo anterior, cabe destacar que en inicio del procedimiento sancionador, se utilizó a efectos de calculo de la sanción el informe del técnico municipal de fecha de 5 de diciembre de 2019, mediante el cual indicaba:

“Para la valoración se han considerado el método del cálculo simplificado del colegio de arquitectos (PEM). Según Informe realizado Agosto 2019

III. Valoración:

*PEM= $\sum$ (Superficie en m² *R*Q*M*Coeficiente C)*Módulo del mes(€/m2). (fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:*

R= Coeficiente de reforma (70% PEM)



Ajuntament d' Andratx

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

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

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

Para trabajos de Reforma se adopta el 70% del PEM de obra nueva

Para las superficies ampliadas, se valora al 100% del PEM, al tratarse de obras de nueva construcción, así como la piscina (que al estar fuera de ordenación y haberse realizado sin licencia, no es Legalizable) Las obras de demolición de cubierta, las de construcción de escalera, el cerramiento del porche, apertura de huecos, etc. Están incluidas en la valoración según la reforma integral de toda la vivienda

Cómputo superficies a valorar 4

1.- REFORMA INTEGRAL 230 m² . Se adopta Precios construcción de agosto de año 2019 (472,90.-€/m²) al 70%

2.- AMPLIACIÓN DE VIVIENDA :31,50m² (472,90.-€/m²) al 100%

3.- CONSTRUCCIÓN DE PISCINA :40,00m² (472,90.-€/m²) al 100%

4.- TERRAZA de 100m²

Cálculo valoración según superficies estimadas

1).REFORMA VIV.: 230,00m² X 1(Q) X 1(M) X 2,8(C) X 472,90€/m²=304.547,60€ x 0,70=213.183,32.-€ 2).AMPLIACIÓN DE VIVIENDA: 31,50m² X 1(Q) X1(M) X 2,8(C) X 472,90€/m² =41.709,78.-€ 3).PISCINA: 40,00m² X 0,5(Q) X 1(M) X 1,4(C) X 472,90€/m²(agosto 2019)=13.241,20€ 4).TERRAZA PISCINA: 100,00m²X0,5(Q) X1(M)X 0,25(C)X472,90€/m²=5.911,25.-€

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

PEM= 213.183,32€+41.709,78€+13.241,20€+5.911,25€= 274.045,55.-€

TOTAL PEM=274.045,55.-€

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de DOS CIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO (274.045,55-€)”

No obstante, en la licencia de legalización de este expediente (LG 10740/2019), se indica que el presupuesto de las obras a legalizar es de 128.869,85.- €, importe indicado por el interesado en el proyecto de legalización, en concreto en el



Ajuntament d' Andratx

documento denominado "COAIB 11-11157-19_02_ Memoria legalización 1035_ Firmado".

Por ende, por una parte sí que se especifica en el informe de valoración cautelar de las obras el método de calculo empleado, sin embargo teniendo en cuenta que en el propio expediente de legalización de las obras el presupuesto es menor y diferente, cabe utilizar como referente este y no aquel. No obstante, por otra parte no se puede emplear como referencia el informe de valoración de las obras aportado por el interesado con el escrito de alegaciones, puesto que es considerablemente distinto al aportado por él mismo en el propio proyecto de legalización de las obras objeto del presente expediente, y al cual se le otorgó licencia según acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 19 de julio de 2024.

Por todo ello, se estiman parcialmente las alegaciones.

Segundo.- 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.

Tercero.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha de 19 de julio de 2024, 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).

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

Sexto.- 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».



Ajuntament d' Andratx

Séptimo.- 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”.

Octavo.- 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 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.

El presupuesto de legalización es de **128.869,85.-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 **80.543,65-euros**.



Ajuntament d' Andratx

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 90 %, lo que supone una sanción de **8.054,45.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Noveno.- 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.

Décimo.- 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.

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



Ajuntament d' Andratx

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”.



Ajuntament d' Andratx

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. 2484, de 5 de julio de 2024, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas (RGE 2024-E-RE-10628) en fecha de 23 de septiembre de 2024, por MIGUEL LLABRÉS SABATER con DNI 43XXXXX9R, en nombre y representación de FLO SECHS GMBH con CIF N0382284H, según lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- DEJAR SIN EFECTO el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 19 de julio de 2024, según lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe.

TERCERO.- 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. 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.



Ajuntament d' Andratx

- *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 **128.869,85.- euros**, 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 **80.543,65-euros** y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de **8.054,45.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.

Contra el punto tercero, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

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

EXPEDIENT 8166/2024. SANCIONADOR PER INFRACCIÓ URBANÍSTICA **Favorable Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment**

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8166/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 3 de octubre de 2024 el Inspector de Obras y Actividades emite informe de inspección n.º 331/24 por una inspección realizada el 02/10/2024 en AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0408936DD5800N, en el que describe que se están ejecutando obras sin título habilitante:

“Descripción de las obras sin licencia:

- *Realización de baño en la zona de garaje. 7 m2*
- *Colocación de nuevo cuadro eléctrico.*
- *instalaciones eléctricas en el garaje.”.*

Identifica como personas responsables a:

- Propietario: CALAFELL ALEMANY RAMON DNI/CIF ***5023**
- Constructor: JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ DNI/CIF ***4998**

2º.- En fecha de 7 de octubre de 2024, mediante Decreto número 3712, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió 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 AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX, referencia catastral n.º



Ajuntament d' Andratx

0408936DD5800N, al propietario: RAMON CALAFELL ALEMANY, NIF n.º ***5023**, y al constructor: JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998*.

3º.- En fecha de 15 de octubre de 2024, el Celador municipal emite informe mediante el cual indica:

«IV) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación, el día 10 de octubre a las 11:53 horas, se ha procedido a realizar una inspección para determinar el estado de la obra tras haber realizado la suspensión de obras. Se comprueba que ha habido modificaciones en el estado de la obra desde la inspección realizada el 2 de octubre de 2024, concretamente en las obras de construcción en el baño. Se han realizado alicatados en la parte interior, instalación de plato de ducha, colocación de pavimento, colocación de falso techo y enlucido con yeso la parte exterior del tabique.

Las obras realizadas consisten en:

- Realización de baño completo en la planta baja (destinada a local) del edificio. - Instalación de nuevo cuadro eléctrico.*
- Realización de regatas para instalación eléctrica.»*

4º.- En fecha de 22 de octubre de 2024, el Técnico municipal emite informe de valoración cautelar de las obras.

“Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras:

Descripción	Superficie	Fecha de ejecución	Precio	Coeficientes (QxC)	Valoración
1.- Realización de baño completo en planta baja:	7 m²	Octubre 2024	648,68 € Tabla coste tipo COAIB	0,70 x 1,00 x 2,00	6.357,06 €
2.- Instalación de nuevo cuadro eléctrico	1 ud	Octubre 2024	160,74 € Libro de precios COAATMCA		160,74 €
3.- Instalaciones		Octubre 2024			31,87 €



Ajuntament d' Andratx

eléctricas en el
garaje.

4,83 €/m

Rozas para 6,60 ml
paso de
instalaciones:

Libro de
precios
COAATMCA

TOTAL
VALORACIÓN 6.549,67 €

OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa vigente, así como la revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN MES."

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 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.



Ajuntament d' Andratx

- 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 funcionariado 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 de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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.



Ajuntament d' Andratx

- 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.
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. ”.



Ajuntament d' Andratx

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.*
- 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*



Ajuntament d' Andratx

de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran personas presuntamente responsables a CALAFELL ALEMANY RAMON DNI/CIF ***5023**, en concepto de propietario, y a JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ DNI/CIF ***4998** en concepto de promotor, según el informe del Celador Municipal de fecha de 03/09/2024.

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 22/10/2024, de 4.912,25.-euros**, 2.456,12.-euros a cada uno de los responsables.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **2.456,12.-euros** a CALAFELL ALEMANY RAMON DNI/CIF ***5023**, en concepto de propietario, y a JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ DNI/CIF ***4998**, en concepto de promotor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar



Ajuntament d' Andratx

estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Noveno.--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.

Décimo.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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”

Undécimo.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

Duodécimo.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2484, de 5 de julio de 2024, se **PROPONE** a la Regidora delegada de Urbanismo y Patrimonio, adopte la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto número 3712 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 7 de octubre de 2024 y, en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra RAMON CALAFELL ALEMANY, NIF n.º ***5023**, en concepto de propietario, y contra JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998**, en concepto de promotor, con motivo de la



Ajuntament d' Andratx

realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX**, referencia catastral n.º 0408936DD5800N consistentes en:

«- *Realización de baño completo en la planta baja (destinada a local) del edificio.*

- *Instalación de nuevo cuadro eléctrico.*

- *Realización de regatas para instalación eléctrica.»*

y en consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen 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 es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2666, de 5 de octubre de 2023. 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 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.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra RAMON CALAFELL ALEMANY, NIF n.º ***5023**, en concepto de propietario, y contra JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998**, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX**, referencia catastral n.º 0408936DD5800N consistentes en:



Ajuntament d' Andratx

«- Realización de baño completo en la planta baja (destinada a local) del edificio.

- Instalación de nuevo cuadro eléctrico.

- Realización de regatas para instalación eléctrica.»

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 según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, según el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 22/10/2024, de 4.912,25.-euros**, 2.456,12.-euros a cada uno de los responsables.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **2.456,12.-euros** a **CALAFELL ALEMANY RAMON DNI/CIF ***5023****, en concepto de propietario, y a **JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ DNI/CIF ***4998****, en concepto de promotor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a **ALICIA ÁLVAREZ PULIDO** y secretaria a **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



Ajuntament d' Andratx

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

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Asimismo se informa 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.

TERCERO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona interesada con indicación de que



Ajuntament d' Andratx

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.

B) ACTIVITAT DE CONTROL

No hi ha assumptes

C) PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

