

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/46	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

25 / de novembre / 2024

Durada:

Des de les 9:04 fins a les 9:25

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 6409/2024. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Atenent el Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l'execució de la quarta convocatòria de bons «Queda't a Andratx» per a la promoció i reactivació del comerç local del municipi d'Andratx.

Vista la publicació al BOIB núm. 125, de 24 de setembre de 2024, on es va publicar la convocatòria amb un termini d'adhesió al comerços de 7 dies naturals des del dia següent a la publicació, finalitzant aquest termini dia 02 d'octubre de 2024.

Atès que el conveni indica que «els fons subvencionals objecte de distribució mitjançant el sistema de venda i bescanvi de bons són 80.000€ que corresponen a un crèdit de pagament per a l'exercici de 2024 consignat en l'aplicació pressupostària núm. 430.48000.

Vist que el conveni al punt sisè diu el següent: *«El lliurament dels fons a l'entitat col·laboradora es farà mitjançant un únic pagament per anticipat. Una vegada publicada la convocatòria i finalitzat el termini de presentació de sol·licituds, s'abonarà del 100% de l'import dels fons en els quals consisteixen els ajuts que s'han de gestionar en el compte indicat per la Cambra de Comerç de Mallorca. Des d'aquest moment, la Cambra es constitueix en dipositària dels fons, en virtut del que estableix l'article 16.3 apartat f) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions i custodiarà aquest dipòsit degudament fins al seu posterior lliurament als beneficiaris».*

Vist l'informe provisional aportat per la Cambra de Comerç de Mallorca en data 04 d'octubre de 2024 en relació a les entitats que hagin sol·licitat l'adhesió a la convocatòria «Queda't a Andratx» determinant quines compleixen els requisits i quines han d'esmenar la sol·licitud i l'informe proposta de les entitats que compleixen els requisits establerts a les bases reguladores i que, per tant, s'adhereixen a la campanya «Queda't a Andratx».



Ajuntament d' Andratx

Vist l'informe definitiu aportat per la Cambra de Comerç de Mallorca en data 08 d'octubre de 2024 en relació als establiments que formen part de la tercera campanya.

Vist l'informe favorable d'Intervenció en data 11 d'octubre de 2024.

Vist l'acord de la Junta de Govern Local, en data 18 d'octubre de 2024, on es va reconèixer i ordenar el pagament del 100% del 80.000€ en concepte de la bestreta per gestionar la campanya.

Vist que en data 18 de novembre de 2024 la Cambra de Comerç presenta la justificació dels bons atorgats, on s'indica, mitjançant la memòria econòmica, que s'han lliurat bons per un total de 78.660,00 €. Per tant, exposa que s'han de retornar a l'Ajuntament d'Andratx 1.340,00 €.

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

PROPOSTA:

PRIMER.- Iniciar el procediment de reintegrament contra la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca (Q0773001C) per import de 1.340,00 €, més els interessos corresponents si escau, en concepte de la quantitat no justificada de la bestreta dels 80.000,00 € establerts a les pròpies bases de la subvenció, així com en el conveni regulador.

SEGON.- Notificar als interessats.

TERCER.- Comunicar a la Intervenció i Tresoreria Municipal pels efectes oportuns.

Expedient 5309/2023. Comunicació prèvia d'execució d'obres	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 5309/2023, incoado en este Ayuntamiento por INÉS PORTELL CARDELL, correspondiente a la LICENCIA DE REHABILITACIÓN DE FACHADA, CUBIERTA Y BAÑOS INTERIORES EN EDIFICIO CATALOGADO, situado en CARRER GENERAL BERNARDO RIERA, 49 (ANDRATX), con referencia catastral 0312739DD5801S0001ZL, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de junio de 2024.

Visto que, según informe técnico de fecha 11 de junio de 2024 se cometió un error material en el informe técnico emitido en fecha 26 de abril de 2024, en cuanto al presupuesto de ejecución material de las obras, y por consiguiente, en el



Ajuntament d' Andratx

mentionado Acuerdo:

- *“S'emet el present informe complementari a l'informe tècnic favorable condicionat, emès amb data 26.04.2024, perquè figura una errada al pressupost de les obres que s'indicava. Segons RGE: 2023- E-RE-9752 de data 06.10.2023, el pressupost d'execució material de les obres (PEM), es correspon a 16.490.- € i no 13.100.- € com s'indicava en l'informe.*

PRESSUPOST DE LES OBRES (PEM): 16.490,00 -€”

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

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

Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de 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.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de junio de 2024, en el siguiente sentido:

Donde dice: *“Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: TRECE MIL CIEN EUROS (13.100,00.-€).”*

Debe decir: *“Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS (16.490,00.-€).”*

SEGUNDO.- Que se notifique al interesado.

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

Expedient 6431/2018. Suspensión plazos por Ordenanza ruidos FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6431/2018, incoado en este Ayuntamiento por QUANTUM VENTURES S.L., correspondiente a la licencia urbanística



Ajuntament d' Andratx

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, otorgada en fecha 25 de octubre de 2019 (Proyecto básico), y consta informe técnico favorable de fecha 1 de octubre de 2020 (Proyecto de ejecución), para las obras situadas en CARRER ORADA, 86 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7759915DD4776N0001OG, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 25 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4981), en base a los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- En la tramitación del expediente de referencia, desde su otorgamiento hasta la actualidad, se han registrado los siguientes trámites:

- Expediente n.º 6431/2019 - Proyecto básico: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 25 de octubre de 2019.
- Expediente n.º 6226/2020 – Proyecto de Ejecución: consta informe técnico favorable de fecha 1 de octubre de 2020.
- Expediente n.º 973/2021 – Modificación durante el transcurso de las obras: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de febrero de 2024.

2º.- En fecha 25 de abril de 2024, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la sociedad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia y documentación adjunta, en cumplimiento de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4981):

“La PARALIZACION DE LOS PLAZOS DE LA LICENCIA DE OBRAS desde el 15 de mayo hasta el 30 de septiembre.”

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Inspectora de obras municipal en fecha 21 de octubre de 2024, en el que se hace constar lo siguiente:

“Personada en la citada situació es comprova que no hi ha obres i que aquestes estan aturades i aparentment abandonades.

A l'expedient 973/2021 consta informe d'inspecció de data 05/03/2024 i l'estat de les obres es el mateix que el que s'observa a dia d'avui.

La que subscriu no pot determinar si es varen executar obres entre el 15 de maig al



Ajuntament d' Andratx

30 setembre. Però, aparentment, no s'haurien executat.

Atès les diferents fotografies aèries es comprova que l'excavació que s'observa en la inspecció es va executar entre els anys 2018 i 2021. Aparentment des de 2021 no s'aprecien que s'hagin executat obres.

Pel que fa al tancament dir que el tancament provisional executat està en mal estat i no es segur atès que hi ha un talús important. Aquest fet pot crear un perill per als usuaris de la voravia.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 6431/2018, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, viene motivada por el cumplimiento de la “Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”, concretamente el segundo y tercer apartado del artículo 23 que establece:

“2.- Los equipos y las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en estos trabajos cumplirán lo establecido en la normativa sectorial aplicable, no pudiendo superar los niveles de ruido que se establecen en el capítulo III de esta Ordenanza, y las máquinas de uso al aire libre en particular, las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o la norma que lo sustituya. En cualquier caso, los sistemas o equipos complementarios que se utilicen serán los más adecuados para reducir la contaminación acústica.

Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización de medios mecánicos o herramientas de trabajo que, por sus propias características y, con independencia de su inclusión o no en los anexos del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, producen ruidos o vibraciones molestas de difícil o imposible corrección, como pueden ser martillos neumáticos, compresores, picadoras, grúas, excavadoras, hormigoneras, sierras mecánicas, perforadores, vehículos pesados y otros similares; puesto que todos estos emisores acústicos tienen un nivel de potencia acústica (Lw) muy superior a los límites establecidos en esta Ordenanza, por lo que se considera necesario establecer medidas de prevención de la contaminación acústica, de acuerdo con lo previsto en



Ajuntament d' Andratx

el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la disposición adicional única del referido Real Decreto 212/2002.

3.- El horario de trabajo estará comprendido entre las 8 y las 19 horas los días laborables, de lunes a viernes, y entre las 10 y las 18 horas los sábados. Los domingos y festivos, así como jueves y sábado santo, no se podrán ejecutar ningún tipo de obra durante todo el día.

Como excepción a esta regla general, el horario de máquinas picadoras y trabajos de excavación, será el siguiente:

a) En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.

b) En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.

c) En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general.”

SEGUNDO.- Visto el informe emitido por la Inspectora de obras municipal en el que se señala lo siguiente:

“Personada en la citada situació es comprova que no hi ha obres i que aquestes estan aturades i aparentment abandonades.

A l'expedient 973/2021 consta informe d'inspecció de data 05/03/2024 i l'estat de les obres es el mateix que el que s'observa a dia d'avui.

La que subscriu no pot determinar si es varen executar obres entre el 15 de maig al 30 setembre. Però, aparentment, no s'haurien executat.

Atès les diferents fotografies aèries es comprova que l'excavació que s'observa en la inspecció es va executar entre els anys 2018 i 2021. Aparentment des de 2021 no s'aprecien que s'hagin executat obres.

Pel que fa al tancament dir que el tancament provisional executat està en mal estat i no es segur atès que hi ha un talús important. Aquest fet pot crear un perill per als usuaris de la voravia.”

TERCERO.- Visto que, en fecha 14 de enero de 2021 se registró en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras, debiendo paralizar las obras en aplicación del artículo 156.1 de la LUIB, y no fue hasta el 9 de febrero de 2024 que se otorgó la correspondiente autorización (Expediente n.º 973/2021).

CUARTO.- Visto que, la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia ha sido registrada en este Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2024, con carácter previo a la finalización del plazo otorgado.

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

Por todo lo expuesto, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a declarar la suspensión del plazo otorgado para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 6431/2018), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto 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.- Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 6431/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* del término municipal de Andratx.

SEGUNDO.- Notificar esta resolución a las personas interesadas, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

TERCERO.- Dar traslado al Departamento de Disciplina Urbanística, en relación a lo señalado en el informe de la Inspectora de obras municipal: *“Pel que fa al tancament dir que el tancament provisional executat està en mal estat i no es segur atès que hi ha un talús important. Aquest fet pot crear un perill per als usuaris de la voravia.”*



Ajuntament d' Andratx

Expedient 5959/2021. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **5959/2021**, incoado en este Ayuntamiento por **SIARHEI NAHORNY**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE INSTALACIÓN DE AIRES ACONDICIONADOS EN EDIFICACIÓN EXISTENTE**, situado en el **CARRER RODRÍGUEZ ACOSTA, 18 (ANDRATX)**, referencia catastral 7775220DD4777N0004YS, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 5 de julio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2021-E-RC-5658).

2º.- En fecha 18 de octubre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Vista la documentación presentada de RGE; 2021-E-RC-5658 de fecha 05.07.2021, con la finalidad de legalizar las obras ejecutadas sin la correspondiente licencia, según presupuesto adjunto, y relacionadas con las obras ejecutadas sin licencia que figuran en el expediente de infracción urbanística 3616/2020, se informa que las mismas se ajustan al planeamiento vigente, por lo que la técnica aque suscribe, emite el presente informe FAVORABLE, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.”

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



Ajuntament d' Andratx

instalación de aires acondicionados en edificación existente, presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-5658).

Consta expediente sancionador nº 3616/2020, por *“preinstalación de aires acondicionados de 5 viviendas, pasar cables de preinstalación y colocación de aparatos de aires acondicionados.”*

Consta informe de la celadora de obras municipal de fecha 14 octubre de 2021, donde indica que la instalación de la maquinaria de aire acondicionado se encuentra finalizada, ubicándose compresores en terraza de la planta superior del bloque de viviendas no siendo visible desde la vía pública, y ajustándose a la legalización presentada.

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 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:

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.

TERCERO.- En relación a la licencia de legalización, el artículo 386 del RLOUS establece:

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



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 18 de octubre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de instalación de aires acondicionados en edificación existente, presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-5658), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.

De esta manera, quedarían legalizadas las obras ejecutadas sin título habilitante del expediente nº 3616/2020.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 1843/2022, de 6 de julio, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de instalación de aires acondicionados en edificación existente, presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-5658), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.

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 INSTALACIÓN DE AIRES ACONDICIONADOS EN EDIFICACIÓN EXISTENTE**, situado en el **CARRER RODRÍGUEZ ACOSTA, 18 (ANDRATX)**, referencia catastral 7775220DD4777N0004YS, solicitado por **SIARHEI NAHORNY**, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-5658), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las



Ajuntament d' Andratx

normas y condiciones establecidas.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PII* - PLURIFAMILIAR II***

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **TRES MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE EUROS (3.199,00.-€).**

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **TRES MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE EUROS (3.199,00.-€).**

Expedient 8002/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 8002/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REPARACIÓN Y MEJORA DE EDIFICIO EXISTENTE DE USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS MENORES EJECUTADAS SIN LICENCIA**, situada en **AV. MATEO BOSCH, 31 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7474501DD4777N0001OO, solicitado por la entidad mercantil **SERVICIOS DE CATERING Y FRANQUICIAS 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 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 junio de 2012, D. Juan Picornell Rowe, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 7070), siendo completado en fecha 13 de julio de 2012 (R.G.E. n.º 8089), en fecha 29 de agosto de 2012 (R.G.E. n.º 9682), en fecha 8 de octubre de 2012 (R.G.E. n.º 11610), en fecha 13 de noviembre de 2012 (R.G.E. n.º 13372), en fecha 31 de mayo de 2016 (R.G.E.



Ajuntament d' Andratx

n.º 5313), y en fecha 19 de septiembre de 2016 (R.G.E. n.º 9485).

2º.- En fecha 19 de septiembre de 2017, la Arquitecta municipal emitió un primer informe de subsanación de deficiencias detectadas.

3º.- En fecha 5 de septiembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2019-E-RE-10102), siendo completado en fecha 18 de agosto de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6645, en fecha)9 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5675), en fecha 22 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7708), en fecha 1 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7978), en fecha 9 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9126), en fecha 23 de agosto de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-5694), en fecha 5 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6674).

4º.- En fecha 31 de mayo de 2023, la Arquitecta municipal emitió un segundo informe de subsanación de deficiencias detectadas.

5º.- En fecha 21 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4200 y 2023-E-RC-4201).

6º.- En fecha 26 de marzo de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Parte de la edificación existente de referencia, es anterior a la vigencia de cualquier instrumento de planeamiento urbanístico, es decir anterior al año 1956. Posteriormente se han ido ejecutando obras de reforma, ampliaciones, cambios de uso, etc, según licencias que se han descrito anteriormente.

Por otro lado, en el emplazamiento reseñado, se han detectado expedientes de infracción urbanística, según los expedientes SO-26/2006; SO-27/2007 y IU-94/2012.

Con fecha 22.03.2017, se emitió un informe jurídico, a efectos de aclarar la situación de estos expedientes de infracción urbanística SO-26/2006 (sustitución de la estructura metálica existente por otra para soporte de toldo) y el SO-27/2007 (se corresponden con las obras descritas en el expediente ME-417/2007, para cambiar el pavimento del local, que fue concedida, según decreto nº 307 de fecha 03/02/2009). En dicho informe se especifica lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“... por lo que respecta al primero de ellos, el expediente SO-26/2006, aparece únicamente el acta de suspensión de obras firmada el 18 de octubre de 2006, sin ningún otro más acto de tramite.

Al respecto cabe incidir que el artículo 6 del Real Decreto 1398/1993 de 04 de agosto, que aprueba el Reglamento de procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, de carácter supletorio respecto de los procedimientos de competencia autonómica, dispone que transcurridos dos meses desde que se inició el procedimiento sin haberse practicado la notificación de este al imputado, se procederá al archivo de las actuaciones, notificándose al imputado. ...”

“...en fecha 19 de julio de 2006, se solicitó licencia de obra menor para llevar a cabo la sustitución de la estructura metálica existente; ha quedado puesto de manifiesto en el cuerpo del expediente, que afectado por una zona de dominio público portuario, se recabó el informe de la autoridad portuaria; el artículo 20 de la Ley 10/2005, de 01 de junio de Puertos de les Illes Balears, dispone que las obras a realizar en edificios colindantes con la zona de servicio del puerto no pueden ser autorizadas por las administraciones públicas competentes, sin el preceptivo informe sectorial al tratarse de un informe vinculante en lo que concierne a los aspectos relacionados directamente con la protección del dominio público portuario y la viabilidad de las actividades portuarias, debiéndose de emitir en el plazo de un mes, transcurrido dicho plazo sin su emisión, se entenderá favorable.

La administración debe entender que ese plazo suspende la resolución del procedimiento en virtud del aquel entonces aplicable artículo 42.5.c) de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, pero también debe entender que el plazo máximo de resolución de un expediente de solicitud de licencia de obra menor era de un mes en virtud del artículo 4.2.a)., aplicable en ese momento, de la derogada también Ley de disciplina urbanística, concordante con lo dispuesto en el artículo 9.5 del Reglamento de servicios de las corporaciones locales.

Así pues, de un lado, el primero de los expedientes de disciplina urbanística no habría visto ni siquiera la luz por cuanto no consta ningún inicio del mismo; por otro lado se habría adquirido por silencio la autorización municipal para llevar a cabo las actuaciones consistentes en sustitución de estructura metálica existente de soporte de toldo por otra de la misma naturaleza, expediente ME-195/2006.

Por lo que respecta al expediente SO-27/2007, sobre cambio de pavimento interior



Ajuntament d' Andratx

del local, hay que relacionarlo con la concesión licencia de obra menor ME-417/07, por Decreto 307/2009, de fecha 03 de febrero de 2009, sin que se luego se depurasen responsabilidades administrativas con la tramitación del oportuno expediente sancionador y dado que ya han transcurrido 8 años, ha prescrito la infracción.”

Con respecto al expediente de infracción 94/2012-IU, indicar que fue consecuencia de la emisión de un informe para emitir el certificado de situación urbanística (17/2012-CSU), acreditativo de la legalidad urbanística, y/o de la antigüedad de la edificación, ya que lo solicita el Consell de Mallorca a los efectos de autorizar las obras en zona de servidumbre de protección; por ello se realiza inspección por parte de la celadora de obras municipal, con fecha 03 de octubre de 2012. En dicha inspección se constata que el estado actual de la edificación solamente se ajusta en la planta baja, y el resto de plantas no se ajustan con los planos presentados con R.G.E.: 8.569 de 25 de julio de 2012. Además, en el momento de la inspección, se observaba que las tres plantas superiores, se encuentran en obras, aunque estaban paralizadas. Dicha obras afectaban a las tres plantas de una superficie aproximada de 170 m2 cada una, y consistían en:

- Repicar paramentos verticales.*
- Demolición de solado existente.*
- Ejecutar huecos de forjado para conexión entre plantas para la posterior implantación de un ascensor.*
- Redistribución interior del edificio.*

Según el mismo informe jurídico emitido con fecha 22.03.2017, en respuesta a un escrito presentado en estas dependencias municipales de RGE de fecha 19.09.2016, a los efectos de informar de la situación del edificio respecto del régimen de edificios existentes con respecto a las NNSS07, se indicaba que:

“Actualmente, y por lo que interesa en respuesta al escrito de fecha 19 de septiembre de 2016, está en tramitación el expediente MA-54/2012; este expediente trae causa del expediente IU-94/2012, según se constata en escrito presentado por el promotor en fecha 31 de mayo de 2016, y que sirve para legalizar el objeto de los expedientes ME-209/2010 para la colocación de pavimento antideslizante en la cocina y almacén del local y el ME-339/2010 para la reforma de unos baños.



Ajuntament d' Andratx

Al parecer el meritado expediente de obra mayor, no ha sido tramitado convenientemente y a fecha de hoy está paralizado por cuanto el Departamento de Costas del Consell de Mallorca, alberga dudas sobre la situación urbanística del inmueble, en cuanto a que únicamente tiene constancia de los anteriores expedientes de disciplina urbanística, los SO-26/2006 y SO-27/2007.

Consecuentemente con lo anterior, y a la vista de todas las consideraciones efectuadas cabe concluir lo siguiente: no solamente se ha producido la caducidad de los expedientes de disciplina urbanística, sino que a su vez ha acaecido la prescripción de la infracción, por lo que deberá redactarse un nuevo certificado de situación urbanística que recoja dichos extremos, al objeto de obtener las autorizaciones o informes sectoriales oportunos y poder continuar con la tramitación del expediente en sede municipal.

Por lo que respecta al expediente MA-54/2012 que trae causa del expediente IU-94/2012 y que sirve para legalizar el objeto de los expedientes ME-209/2010 para la colocación de pavimento antideslizante en la cocina y almacén del local y el ME-339/2010 para la reforma de unos baños, deberá pasarse a los servicios técnicos municipales para que continúen con su tramitación con la emisión del correspondiente informe técnico.

En lo referente al expediente ME-195/06, sobre substitución de estructura metálica existente de soporte de toldo, debe de continuarse también con su tramitación administrativa, por cuanto la no emisión de informe de Puertos en el plazo de un mes, determinará que se entienda dicho silencio en sentido favorable según dispone el artículo 20 de la Ley 10/2005, de 21 de junio de Puertos de les Illes Balears.”

Como las obras correspondientes con los expedientes ME-209/2010 para la colocación de pavimento antideslizante en la cocina y almacén del local y el ME-339/2010 para la reforma de unos baños, a día de hoy se encuentran ejecutadas sin que hayan obtenido licencia, se tendrán que legalizar. Dichas obras se encuentran en el proyecto de reforma integral del edificio, presentado según RGE:2022-E-RC-5694 de 23.08.2022, pero no como legalizaciones. Las unidades de obra ejecutada sin licencia deberán contemplarse como legalizaciones. Se podrá incorporar en el mismo proyecto que sería “Reparación y mejora de edificio existente de uso alojamiento turístico y legalización de obras menores ejecutadas sin licencia”.

Si se contempla la legalización de las mismas, otorgando licencia de forma conjunta,



Ajuntament d' Andratx

se darían por legalizadas las obras objeto del expediente de infracción 94/2012-IU.

En ese caso, la edificación se encontraría en situación de “inadecuado”, en el caso B) en base a la norma 70 de las normas urbanísticas 2007, vigentes en el municipio de Andratx, donde se permitirán las obras descritas a continuación, según dicha norma:

“ B) En edificaciones cuya altura, superficie o volumen edificado no exceda del 100 % de los permitidos por las normas aplicables a cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenación aplicable, se permitirán:

- Obras parciales y circunstanciales de consolidación.*
- Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.*
- Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté permitido en la zona.*
- Obras de adecuación de la edificación a alguna de las situaciones de los apartados C) y D) siguientes.*

En estas edificaciones, no se permitirá el aumento de volumen. superficie construida, ni altura.

Se exceptúan las edificaciones existentes que tengan un uso hotelero o de explotación turística, en las que podrán realizarse obras para adecuarlas a un plan de modernización de la planta hotelera o aquellas que fueren necesarias para aumento de su clasificación turística; dichas obras podrán suponer aumento de volumen si se trata de obras para cumplir la normativa contra incendios. También podrán realizares obras de adecuación a las normativas contra incendios, o las de mejora de su accesibilidad.”

Y en todo caso, en base al artículo 129 de la Ley 12/2017, y art. 186 del reglamento de la LUIB, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación a la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.



Ajuntament d' Andratx

Se podrán autorizar los usos y las actividades que se adecúen a las determinaciones del nuevo planeamiento.

En relación al requerimiento previo de dar traslado del expediente a la Dirección General de Turismo, a efectos de informe previo, indicar que según RGE: 2022-E-RC-6674 de 05.10.2022, el promotor expone que:

“En referencia a la solicitud de informe previo de Turismo, se hace necesario destacar que el Título II del Decreto 20/2015, de 17 de abril, de principios generales y directrices de coordinación en materia turística, en el que se encuentra regulado el referido artículo 3.2, fue declarado nulo por el Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares mediante sentencia de 11 de octubre de 2016. En particular, dicha resolución, declaró:

“Por consiguiente, la regulación contenida en el Título II del Decreto 20/2015 sobre principios generales quebranta los artículos 58.3 y 72.1 del Estatuto de Autonomía de 2007, en relación con el artículo 70.3 del mismo, y, en consecuencia, incurre en el vicio de nulidad previsto en el artículo 62.2 de la Ley 30/1992, de aplicación al caso -ahora artículo 47 de la Ley 39/2015 -. Cumplirá, pues, la estimación del recurso en ese extremo.”

Dicha resolución es firme y definitiva, por lo que actualmente el artículo 3.2 del Decreto 20/2015 no está vigente.

A la vista de cuanto antecede, no procede la solicitud del referido informe, pues ni el artículo 3.2, relativo a la colaboración interadministrativa respecto al inicio de las actividades turísticas resulta de aplicación, ni tampoco es preceptivo para la tramitación de una licencia de actividad turística, como es el caso que nos ocupa.

Al contrario, en virtud de lo dispuesto por el artículo 23 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de turismo de las Illes Balears, tanto la tramitación como el inicio de la actividad turística se ajusta al régimen de declaración responsable, que en ningún caso exige la elaboración de un informe relativo a si el proyecto cumple la normativa turística.”

Este aspecto ha sido analizado desde el punto de vista jurídico, según informe emitido con fecha 31.08.2023, concluyendo que no será necesario ni preceptivo informe de la Dirección General de Turismo a efectos de otorgar la solicitada licencia urbanística.

En relación a la actividad, deberá darse traslado del expediente al ingeniero de



Ajuntament d' Andratx

actividades, a los efectos oportunos.

En relación a la documentación aportada, RGE:2023-E-RE-4200 y RGE:2023-E-RE-4201 de 21.07.2023, junto con un proyecto Básico refundido visado por el COAIB, número 11/07520/23 de 18.07.2023, para la “Reparación y mejora de edificio existente de uso Alojamiento Turístico y Legalización de obras menores ejecutadas sin licencia”, para destinado a uso de alojamiento turístico con 12 habitaciones para 20 plazas turísticas, “Hotel ciudad”, y en relación a las deficiencias planteadas con anterioridad, se observa que:

- El proyecto plantea la reparación y mejora de un edificio existente para uso alojamiento turístico, admitido por la normativa urbanística de aplicación.
- Las obras correspondientes con los expedientes ME-209/2010 para la colocación de pavimento antideslizante en la cocina y almacén del local y el ME-339/2010 para la reforma de unos baños, se encuentran ejecutadas a día de hoy y por tanto, se tendrán que legalizar para que el edificio no se encuentre en situación de fuera de ordenación. Dichas obras se encuentran en el proyecto de reforma integral del edificio, presentado según RGE:2022-E-RC-5694 de 23.08.2022, pero no como legalizaciones.

A estos efectos se modifica el proyecto presentado, contemplando las legalizaciones oportunas, e indicando que el proyecto es de: “Reparación y mejora de edificio existente de uso Alojamiento Turístico y Legalización de obras menores ejecutadas sin licencia”. En su contenido se contemplan debidamente las correspondientes legalizaciones de los expedientes objeto de infracción urbanística. Por tanto quedaría subsanada la deficiencia.

- Se observa que el estado actual que se indica en el proyecto no se corresponde exactamente con los planos que figuran en la última licencia 22/2012-LAP, ni en el MA-272/1999. Se desconoce si dichas obras se llegaron a ejecutar o no, ya que en el momento de la inspección por parte de la celadora de obras, las plantas 1ª a 3ª, se encontraban en obras, con tabiques demolidos, sin solados ni revestimientos, etc.
- Parece que no se llegó a ejecutar, al menos en su totalidad, y que no se realizó el cambio de uso de la edificación, a viviendas, ya que en la memoria del proyecto indica que el uso no se cambia y continúa siendo hotelero. Tampoco consta ningún expediente de final de obra, como se ha indicado con



Ajuntament d' Andratx

anterioridad. De cualquier manera, se tendrá que reflejar la realidad existente, y en su caso, legalizar todas las obras que se hubieran ejecutado sin licencia.

Queda aclarado que dicho expediente para la reconversión de hotel a viviendas, nunca se llevó a cabo ni se pretende ejecutar y se expresa la correspondiente renuncia a dicha licencia del año 1999. Por tanto, queda subsanada la correspondiente deficiencia.

- *El emplazamiento que figura en el proyecto refundido, se emplaza en la Avda Mateo Bosch 11, cuando la ubicación es Avda Mateo Bosch 31. Se deberá modificar.*

Se indica el emplazamiento correcto en todos los documentos. Por ello, queda subsanada la deficiencia.

- *La propuesta de la reforma propuesta en el edificio existente, seguiría constando de 3 plantas. Las tres serán plantas tipo, prácticamente idénticas a nivel de distribución interior. La planta baja del edificio apenas consta de intervención alguna, exceptuando la zona de comunicaciones verticales con el resto del edificio (escalera y ascensor), que para dar cumplimiento a la normativa en vigor, sufrirá algunas modificaciones respecto a su estado actual. Se propone un nuevo acceso lateral al hotel, ubicado en calle Zorrilla, pensado para separar la entrada de los usuarios del hotel y los usuarios del bar-cafetería. Así mismo, existe una comunicación entre ellos. En dicha planta se ubica parte del programa de zonas comunes del hotel: cafetería, accesos, cocina, etc. Respecto a las fachadas, indicar que el grado de intervención sobre los huecos, es prácticamente nulo. Los huecos se disponen según la distribución interior necesaria para el cumplimiento del decreto de habitabilidad 145/1997. En la fachada lateral de calle Fábrica, se conservan las ubicaciones de aperturas, modificando algo sus dimensiones y conservando los balcones cerrándolos con celosías para aumentar la clasificación turística. En la calle Zorrilla se conservan la distribución de huecos con alguna escasa modificación de superficie de los mismos.*
- *Se respeta el forjado entre planta piso tercera y planta cubierta, con el fin de no modificar la altura del edificio existente y se varían las cotas entre plantas par dar cumplimiento al decreto 145/1997 de habitabilidad.*
- *El proyecto plantea ampliar la planta sótano existente, para ubicar sala de*



Ajuntament d' Andratx

máquina e instalaciones, aljibes, vestuarios y baños del servicio del hotel, así como baños de la cafetería, cuarto de basuras, montacargas y lavandería. Esta planta computaría como ocupación en pl. Sótano, quedando por debajo de los máximos permitidos, y no contabiliza como superficie ni volumen edificable, según las NNSS 07.

- El coeficiente de edificabilidad que figura en la ficha urbanística, es erróneo, ya que según norma 137 de aplicación, se corresponde con una superficie edificable de 2 m²/m² y no 1,80m²/m² y volumen de 6m³/m². Independientemente del error, indicar que no afecta a la edificación, ya que se trata de una reforma en edificación existente inadecuada, donde dichas superficies son existentes.*

Se ha corregido la ficha urbanística, por lo que queda subsanada la deficiencia.

- Se indicó que se debería presentar un alzado de la fachada principal, (se presenta según RGE:E-RC-6674 de 05.10.2022).*

Quedó subsanada la deficiencia.

- En la planta de cubierta parece que se ubican dos cuerpos que no existían anteriormente, correspondientes con la salida de escalera, sala de máquinas 1 y 2, ascensor, así como una pared mural, y una lámina de agua terapéutica de profundidad 0,70 metros. En relación a esta última actuación, se entiende que no aumenta el volumen existente, habiéndose ubicado por debajo de la altura del edificio, entre la altura reguladora y máxima del edificio existente (< cota 15,23), y por tanto no aumenta el volumen ni la inadecuación del edificio. Sin embargo, en relación al resto de elementos, indicar que no cumplen con los elementos permitidos por encima de la altura máxima, y por ello se tendrá que ajustar a lo que indica la norma 29 de las NNSS. Es decir, únicamente se podrá ubicar un sólo cuerpo de remate, que podrá comprender los cuartos de máquinas de ascensores, instalaciones de refrigeración y calefacción y las cajas de escaleras. Los tres primeros podrán tener, como máximo, una superficie de 3m², cada uno, y las últimas 8m².*

Se unifican los cuerpos de salida de ventilaciones y chimeneas con la caja de escalera, cumpliendo con las dimensiones que limita la normativa. Queda por tanto, subsanada la deficiencia.



Ajuntament d' Andratx

- *Al disponer el proyecto con una piscina terapéutica, según norma 55, deberá contar con un depósito de igual capacidad, donde deberá verter obligatoriamente el volumen de vaciado de la piscina y de su depuración diaria.*

Se ha ubicado un depósito con el volumen suficiente para el vaciado de la lámina terapéutica bajo la escalera en la planta sótano. Se ha grafiado correspondientemente, indicando el volumen de agua a almacenar, y este coincidente con el de la lámina terapéutica. Queda por tanto subsanada la deficiencia.

- *En el proyecto de ejecución deberán detallarse las salidas y conductos en azotea, y fachadas, (refrigeración, aireación, humo, telecomunicaciones, antenas, etc, recordando que:*

- *- Deberán situarse a una distancia mayor de 3 metros de la fachada del edificio frente a la vía pública.*

- Es obligatorio el uso de depuradores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes y cafeterías, cumplimentando la normativa de aplicación en cada caso.

- Los conductos se elevarán, como mínimo, 1 metro por encima de la cubierta de la edificación.

- No serán visibles desde la vía pública, las tuberías de cualquier clase, ni instalaciones eléctricas, telefónicas, de TV, satélite, ni de cualquier índole, ni tendederos de ropa. Los tendidos eléctricos y telecomunicaciones deberán ser ocultos.

- Toda instalación de climatización, antenas o de cualquier tipo, no podrá sobresalir de la línea de fachada, ni ser visible desde la vía pública.

- Los extractores de humo de cocina, no podrán evacuar a la vía pública ni estar situados de forma que supongan molestias para los vecinos. Se prohíben por fachadas.

Se ha grafiado correspondientemente la distancia de los elementos a fachadas frente a vías públicas, y los elementos con salida en azotea, dando cumplimiento a las indicadas por la normativa. Queda por tanto subsanada la



Ajuntament d' Andratx

deficiencia.

- *Se deberá cumplir con lo establecido en la norma 35 de composición de fachadas de edificios.*

El proyecto se ajusta con lo establecido en la norma 35 de composición de fachadas de edificios, consiguiendo un diseño tipológico armónico con el conjunto de los edificios circundantes. Todas las aberturas a fachada a vía pública están dotadas de persiana mallorquina. Queda por tanto subsanada la deficiencia.

- *Los desagües de los bajantes del sobrante de aguas pluviales se harán a través de conducciones bajo las aceras, hasta las cunetas.*

Se indica que se tendrá en cuenta para la elaboración del correspondiente proyecto de ejecución en el apartado de instalaciones. Queda por tanto subsanada la deficiencia.

CONCLUSIÓN:

Por todo lo expuesto anteriormente, en relación a la documentación aportada, indicada anteriormente, junto con un proyecto Básico refundido visado por el COAIB, número 11/07520/23 de 18.07.2023, para la “Reparación y mejora de edificio existente de uso Alojamiento Turístico y Legalización de obras menores ejecutadas sin licencia”, para destinado a uso de alojamiento turístico con 12 habitaciones para 20 plazas turísticas, “Hotel ciudad”, se emite el presente informe técnico Favorable condicionado 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. Todo ello, sin perjuicio de lo que indique el ingeniero municipal en materia de actividad.”

7º.- En fecha 21 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Ingeniero municipal en su informe de fecha 16 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6680 y 2024-S-RE-6681).

8º.- En fecha 23 de julio de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8451).

9º.- En fecha 29 y 30 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un



Ajuntament d' Andratx

segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Ingeniero municipal en su informe de fecha 22 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-11709 y 2024-S-RE-117010).

10.- En fecha 16 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable, haciendo constar lo siguiente:

“S’ha rebut per part del titular l’esmena de deficiències en referència a l’anterior informe tècnic.

Una vegada examinat el projecte preliminar d’activitats de l’activitat permanent menor d’HOTEL I CAFETERIA, s’ha comprovat que aquest compleix amb els usos per zona de les normes subsidiàries (NNSS) d’aquest municipi (ús permès a la zona PII), i que aquest projecte preliminar d’activitats és correcte perquè s’adjunta a un projecte bàsic d’obra, però l’activitat presentava deficiències, l’informe tècnic de les quals es va notificar al titular dia 30/8/2024 per accés al seu contingut. Dia 9/9/2024 va tenir entrada l’escrit d’esmena de deficiències amb número de registre 2024-E-RE-9956. A continuació es procedeix a avaluar aquesta esmena de deficiències.*

ACCESSIBILITAT

• S’ha de demostrar el compliment de la Llei 8/2017, d’accessibilitat, pel que fa a l’entrada, perquè a dia d’avui existeix un esglaó a les dues entrades ubicades a AV. MATEO BOSCH, 31 – 07157 PORT D’ANDRATX. Al projecte preliminar presentat, únicament s’ha indicat al plànol 8 la instal·lació d’una rampa a una de les dues entrades. Sobre aquest punt: 1) Les dues entrades esmentades han de disposar de la seva rampa. 2) S’ha de demostrar que compleixen amb el pendent màxim. 3) S’han d’ubicar als plànols d’alçat i als plànols de planta. 4) Cal demostrar que no s’ocupa l’espai públic.

Es considera esmenada aquesta deficiència.

RD 486/1997

• En aquesta darrera versió del projecte no es disposa de vestidors, obligatoris segons l’annex 5 del Reial Decret 486/1997.

Vista la justificació segons guia tècnica del Reial Decret 486/1997, es considera que aquesta deficiència queda esmenada.

CONCLUSIONS



Ajuntament d' Andratx

Per la qual cosa, procedeix emetre aquest informe FAVORABLE, i atorgar permís d'instal·lació i obres.”

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 reparación y mejora de edificio existente de uso alojamiento turístico y legalización de obras menores ejecutadas sin licencia, proyecto redactado por el arquitecto Gerard Bastidas Caldentey, con visado COAIB n.º 11/07520/23 de fecha 18 de julio de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4200), así como el proyecto preliminar de actividad permanente menor de hotel y cafetería, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Andreu Ortiz March, con visado del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Balears n.º 150009/0001 de fecha 28 de junio de 2021, y presentado en fecha 9 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5675).

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):** parcela incluida en la Servidumbre radioeléctrica- Zona de Limitación de Alturas de NDB de Andratx. Consta Autorización del Ministerio de Fomento, según RGE: 2022-E-RC-352 de fecha 19.01.2022, y en base a informe favorable condicionado emitido el 17.01.2022.

- **Zona de Servidumbre de Tránsito y Protección de Costas:** parte de las obras objeto de licencia, están incluidas en la zona de Servidumbre de Protección. En el artículo del Reglamento General de Costas, se indica que: “En el caso de que las obras, instalaciones o actividades objeto de la solicitud de autorización, incidan además sobre terrenos sometidos a la servidumbre de tránsito, se dictará una resolución única por parte del órgano competente de la comunidad autónoma.”

Consta en el expediente informe del Consell de Mallorca- Departament de Territori Direcció Insular d'urbanisme servei d'autoritzacions, exp 830911T, Según RGE



Ajuntament d' Andratx

20022-E-RC-912 de 11.02.2022, donde se indica que las obras de reparación y mejora de un edificio legalmente implantado, no son objeto de autorización sino que estarían incluidas en los supuestos regulados por la disposición transitoria 4ª, de la ley 22/1988, desarrollada en la disposición transitoria 14 del reglamento general de costas, con un modelo normalizado de declaración responsable”. Sin embargo, examinado el proyecto, con visado número 11/06554/21, de fecha 29 de junio 2021 redactado por el arquitecto Gerard Bastidas Caldentey, se observa que se consideran obras que implican aumento de volumen al ejecutar una construcción en planta cubierta y aumentar superficie en planta sótano y por ello no podrían acogerse a la presentación de una “Declaración responsable”. Sin embargo, consta informe de 08.09.2022 de RGE: 6079 de 12.09.2022, en el cual el informe técnico indica que: “... les obres que es pretenen dur a terme es troba totalment inclòs en la servitud de protecció” y “... l'actuació proposada no implica cap augment de volum, ni d'altura ni de superfície construïda a la zona de servitud de protecció, d'acord amb la definició de volum de la Disposició Transitòria Quarta del reglament General de Costes”. La parte del informe jurídico indica que:

“A la vista de l'informe tècnic, procedeix donar trasllat a l'ajuntament de la present declaració responsable si be cal informar-lo en el sentit que, d'acord amb l'apartat 1 de la Disposició Transitòria quarta de la Llei de Costes, aquesta declaració únicament produirà efectes en tant es pugui acreditar en seu municipal que es tracta d'una edificació construïda a l'empara de llicència municipal atorgada amb anterioritat a la Llei de Costes de l'any 1988. Si d'acord amb el present informe les obres s'emplacen també, en la zona de servitud de trànsit, d'acord amb la Disposició transitòria catorzena, apartat 1.b) del R.D. 876/2014, de 10 d'octubre, pel que s'aprova el Reglament General de Costes, aquestes obres no podran ser autoritzades per l'ajuntament, sense que amb caràcter previ, l'Administració General de l'Estat emeti un informe favorable en el que consti que la servitud de trànsit queda garantida.”.

Queda verificado en base al visor del Dominio Público Marítimo y Terrestre, que las obras que se plantean quedan fuera de la delimitación de zona de tránsito. No obstante, el proyecto fue enviado al Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico – Dirección General de la Costa y el Mar- Demarcación de Costas en Illes Balears, y se emite informe con fecha 25.11.2022, según RGE: 7926 de 29.11.2022, en el cual se concluye que “...la Demarcación de Costas en Illes Balears



Ajuntament d' Andratx

manifiesta que no procede autorizar las obras solicitadas, puesto que no es el órgano competente para su tramitación. El órgano competente para su tramitación es el Consell Insular de Mallorca.”. Por todo ello, desde el punto de vista técnico, se entiende favorable por parte de Costas, figurando Declaración responsable .

- **Zona de influencia del “Servei de Ports i Litoral”**: finca que linda con la zona de influencia dependiente del “Servei de Ports i Litoral”, afectando los voladizos correspondientes con los balcones.

En fecha 21.08.2012, tiene entrada en Ports IB, escrito del Ayuntamiento documentación oportuna para emisión de informe. Se solicita levantamiento planimétrico de fachadas y ZDP del tramo comprendido entre los hitos 531 y 532 del Deslinde del D.P. Marítimo Terrestre que permita comprobar que los balcones no invaden el DP portuario. Dicha documentación es facilitada según RGE 13.372 de 13.11.2012 y se envía a Ports con RGS núm: 7.553 de 10.12.2012. Consta como fecha de notificación de Ports el 13.12.2012. Transcurrido el plazo de un mes sin la emisión de informe por parte de Ports IB, se entiende informe favorable, en base al artículo 20 de la Ley 10/2005, de 21.06 de Ports de les Illes Balears, remunerado por el número 6 del artículo único de la Ley 6/2014, 18 de julio, de modificación de la Ley 10/2005.

- **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 364 del



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a que hace referencia el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria descriptiva y constructiva y de materiales, donde el técnico competente evaluará el nivel de cumplimiento de las exigencias básicas de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y, si procede, integración ambiental y paisajística, así como, en todo caso, contendrá la planimetría de plantas, cubiertas, alzados, secciones, estructura e instalaciones.

Deberán aportarse los planos o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se tienen que demoler, si procede, y se incorporará el coste de ejecución material de la obra o actuación que se legaliza.

Asimismo, las solicitudes de legalización deberán incorporar una certificación de técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad,



Ajuntament d' Andratx

seguridad y habitabilidad, así como fotografías actualizadas de la actuación que se tiene que legalizar.”

Con este expediente se legalizarán las obras objeto del expediente de infracción urbanística 94/2012-IU. En ese caso, la edificación se encontraría en situación de “inadecuado”, en el caso B) en base a la norma 70 de las NNSS’07, vigentes en el municipio de Andratx, donde se permitirán las obras descritas a continuación, según dicha norma:

“B) En edificaciones cuya altura, superficie o volumen edificado no exceda del 100 % de los permitidos por las normas aplicables a cada zona, aunque incumplan alguna o varias de las restantes limitaciones de la ordenación aplicable, se permitirán:

- Obras parciales y circunstanciales de consolidación.*
- Modernización o mejora de sus condiciones estéticas, higiénicas o de funcionalidad.*
- Reformas y cambios de uso, incluso totales, siempre que el nuevo uso previsto esté permitido en la zona.*
- Obras de adecuación de la edificación a alguna de las situaciones de los apartados C) y D) siguientes.*

En estas edificaciones, no se permitirá el aumento de volumen. superficie construida, ni altura.

Se exceptúan las edificaciones existentes que tengan un uso hotelero o de explotación turística, en las que podrán realizarse obras para adecuarlas a un plan de modernización de la planta hotelera o aquellas que fueren necesarias para aumento de su clasificación turística; dichas obras podrán suponer aumento de volumen si se trata de obras para cumplir la normativa contra incendios. También podrán realizares obras de adecuación a las normativas contra incendios, o las de mejora de su accesibilidad.”

En todo caso, en base al artículo 129 de la LUIB, serán autorizables obras de higiene, seguridad, salubridad, reforma y consolidación, rehabilitación, modernización o mejora de las condiciones estéticas y de funcionalidad, así como las necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación a la normativa



Ajuntament d' Andratx

sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Se podrán autorizar los usos y las actividades que se adecúen a las determinaciones del nuevo planeamiento.

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

Para el caso que nos ocupa, el artículo 15.1 de esta misma Ley establece lo siguiente:

“Cuando la edificación de un inmueble se destine específicamente a una o varias actividades con unas características determinadas y uno o varios usos específicos, la obra y la actividad deben tramitarse en un único procedimiento para adecuarlas a los niveles de seguridad, salubridad y medio ambiente adecuados, y para garantizar el cumplimiento de la normativa urbanística. Este procedimiento puede constar de proyectos integrados o de proyecto de actividad y proyecto de obra debidamente coordinados, garantizando el cumplimiento de la normativa de actividades y urbanística.”

En este mismo sentido, el artículo 39 continúa señalando:

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

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

SEXTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 26 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de “reparación y mejora de edificio existente de uso alojamiento turístico y legalización de obras menores ejecutadas sin licencia”, proyecto redactado por el arquitecto Gerard Bastidas Caldentey, con



Ajuntament d' Andratx

visado COAIB n.º 11/07520/23 de fecha 18 de julio de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4200), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales.

Consta también el informe favorable del Ingeniero municipal de fecha 16 de septiembre de 2024, correspondiente al proyecto preliminar de actividad permanente menor de hotel y cafetería, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Andreu Ortiz March, con visado del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Balears n.º 150009/0001 de fecha 28 de junio de 2021, y presentado en fecha 9 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5675).

SÉPTIMO.- 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 reparación y mejora de edificio existente de uso alojamiento turístico y legalización de obras menores ejecutadas sin licencia, proyecto redactado por el arquitecto Gerard Bastidas Caldentey, con visado COAIB n.º 11/07520/23 de fecha 18 de julio de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4200), así como el proyecto preliminar de actividad permanente menor de hotel y cafetería, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Andreu Ortiz March, con visado del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Balears n.º 150009/0001 de fecha 28 de junio de 2021, y presentado en fecha 9 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5675), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADO** 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 suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder permiso integrado de actividad y obra al **PROYECTO**



Ajuntament d' Andratx

BÁSICO DE REPARACIÓN Y MEJORA DE EDIFICIO EXISTENTE DE USO ALOJAMIENTO TURÍSTICO Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS MENORES EJECUTADAS SIN LICENCIA, situada en **AV. MATEO BOSCH, 31 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7474501DD4777N0001OO, solicitado por la entidad mercantil **SERVICIOS DE CATERING Y FRANQUICIAS S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto Gerard Bastidas Caldentey, con visado COAIB n.º 11/07520/23 de fecha 18 de julio de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4200), así como el proyecto preliminar de actividad permanente menor de hotel y cafetería, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Andreu Ortiz March, con visado del Col·legi Oficial d'Enginyers Industrials de Balears n.º 150009/0001 de fecha 28 de junio de 2021, y presentado en fecha 9 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5675), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADO** a lo establecido en las indicaciones de los informes sectoriales.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **P.A.II* – PLURIFAMILIAR II***.

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras de reparación y mejora de edificio existente de uso alojamiento turístico asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (912.794,50.-€).**
- Presupuesto de la legalización de las obras objeto de infracción urbanística asciende a la cantidad de: **TRECE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (13.661,05.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras de reparación y mejora de edificio existente de uso alojamiento turístico asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (912.794,50.-€).**
- Presupuesto de la legalización de las obras objeto de infracción urbanística asciende a la cantidad de**: **TRECE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (13.661,05.-€).****

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

Expedient 8264/2021. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **8264/2021**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ADECUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CATALOGADA Y SITUADA EN UN CENTRO HISTÓRICO**, situada en el **CARRER GENERAL BERNARDO RIERA, 48 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0311320DD5801S0001JL, solicitado por **JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE**



Ajuntament d' Andratx

ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 27 de septiembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RC-7531), siendo completado en fecha 25 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-8207).

2º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Inspector de obras municipal en fecha 29 de noviembre de 2021:

«Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que los trabajos referentes a los huecos en la fachada están finalizados y se ajustan a la documentación presentada para su legalización.»

3º.- En fecha 5 de junio de 2023, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable condicionado:

«- FAVORABLE la legalització de l'execució de les obertures a les façanes.

- CONDICIONADA a l'execució de la restauració amb materials tradicionals del rellotge de sol que estava situat a la façana interior meridional sector nord-est.

- AMB LA PRESCRIPCIÓ d'instal·lar les persianes de fusta mallorquina a totes les obertures que donen a viari públic, tal com estipula la norma 25 de les NS'07.»

4º.- En fecha 18 de octubre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable:

«Examinada la documentació aportada dins aquest expedient tant al registre d'entrada 2021-E-RC-7531 amb data del 27 d'agost de 2021 com al registre d'entrada 2021-E-RC-8207 amb data del 25 d'octubre de 2021 es comprova que les obres a legalitzar corresponen a obres de reestructuració ja executades però que no s'ajustaven a la llicència atorgada segons expedient MA-33/2012, ja que s'han modificat els buits en façana, i obres d'adequació que faltarien per executar, com la



Ajuntament d' Andratx

restauració del rellotge de sol, etc.

CONCLUSIÓ:

En base tot això, i atès la documentació aportada, indicada anteriorment, la tècnica que subscriu, indica que s'ajusten a les determinacions de la normativa urbanística d'aplicació, sempre que s'hi instal·lin persianes de fusta mallorquina a totes les obertures que donen a viari públic, tal com estipula la norma 25 de les NS'07. Per tant, s'emet informe Favorable condicionat a:

- Instal·lar les persianes de fusta mallorquina a totes les obertures que donen a viari públic, tal com estipula la norma 25 de les NS'07.*
- A l'execució de la restauració amb materials tradicionals del rellotge de sol que estava situat a la façana interior meridional sector nord-est.*

Es notificarà al departament de disciplina, ja que les obres objecte d'infracció urbanística, (expedient 9074/2020), quedarien legalitzades amb el present projecte de legalització i obres d'adequació.»

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 y proyecto básico y de ejecución de adecuación de vivienda unifamiliar catalogada y situada en un centro histórico, situada en el carrer General Bernardo Riera, 48 del término municipal de Andratx.

Este inmueble se encuentra catalogado individualmente en la ficha 07 AC con un grado de protección Parcial de toda la edificación. Además, todo el inmueble está ubicado dentro del espacio protegido por el Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» como dentro del área de protección del Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina», aprobado en el catálogo de Patrimonio e incluido en la ficha CH 71 con un grado de protección Ambiental.

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:



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.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 286 del RLOUS, el cual dispone lo siguiente:

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a que hace referencia el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria descriptiva y constructiva y de materiales, donde el técnico competente evaluará el nivel de cumplimiento de las exigencias básicas de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y, si procede, integración ambiental y paisajística, así como, en todo caso, contendrá la planimetría de plantas, cubiertas, alzados, secciones, estructura e instalaciones.

Deberán aportarse los planos o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son



Ajuntament d' Andratx

objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se tienen que demoler, si procede, y se incorporará el coste de ejecución material de la obra o actuación que se legaliza.

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

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

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

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 18 de octubre de 2024, se emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización y adecuación de vivienda unifamiliar catalogada y situada en un centro histórico, situada en el carrer General Bernardo Riera, 48 (Andratx), presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-7531) y en fecha 25 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-8207), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

«- Instal·lar les persianes de fusta mallorquina a totes les obertures que donen a viari públic, tal com estipula la norma 25 de les NS'07.

- A l'execució de la restauració amb materials tradicionals del rellotge de sol que estava situat a la façana interior meridional sector nord-est.»

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



Ajuntament d' Andratx

procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización y proyecto básico y de ejecución de adecuación de vivienda unifamiliar catalogada y situada en un centro histórico, situada en el carrer General Bernardo Riera, 48 (Andratx), presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-7531) y en fecha 25 de octubre de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RC-8207), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

«- Instal·lar les persianes de fusta mallorquina a totes les obertures que donen a viari públic, tal com estipula la norma 25 de les NS'07.

- A l'execució de la restauració amb materials tradicionals del rellotge de sol que estava situat a la façana interior meridional sector nord-est.»

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 Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ADECUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CATALOGADA Y SITUADA EN UN CENTRO HISTÓRICO**, situada en el **CARRER GENERAL BERNARDO RIERA, 48 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0311320DD5801S0001JL, solicitado por **JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL**, presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-7531) y en fecha 25 de octubre de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RC-8207), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

«- Instal·lar les persianes de fusta mallorquina a totes les obertures que donen a viari públic, tal com estipula la norma 25 de les NS'07.

- A l'execució de la restauració amb materials tradicionals del rellotge de sol que estava situat a la façana interior meridional sector nord-est.»

1.- Parámetros urbanísticos:



Ajuntament d' Andratx

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras de adecuación a licencia sin ejecutar asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (987,30.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras de legalización ya ejecutadas asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (658,20.-€).**

3º.- Plazos para las obras de adecuación:

- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **24 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).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- 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 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.

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

- Presupuesto (PEM) de las obras de adecuación a licencia sin ejecutar asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (987,30.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras de legalización ya ejecutadas asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (658,20.-€).**

SEXTO.- Dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, ya que las obras objeto de infracción urbanística quedarán legalizadas (expediente nº 9074/2020).

Expedient 9000/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

En relación al **expediente n.º 9000/2021**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIONES AGRARIAS Y GANADERAS** situada en el **POLÍGONO 12, PARCEL 63 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012000630000RA, solicitado por **CORPORATION BIG THREE 2021, 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 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 19 de octubre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8451), siendo completado en fecha 26 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8645), en fecha 23 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9619), en fecha 24 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9665), en fecha 11 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-145), en fecha 11 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1011)., en fecha 20 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6177).

2º.- En fecha 20 de abril de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Técnico municipal del Área de Patrimonio en su informe de fecha 2 de enero de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-4013).

3º.- En fecha 17 de mayo de 2023, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-4463).

4º.- En fecha 7 de octubre de 2024, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *“Al no localitzar-se el pressupost detallat de l'actuació de restauració del conjunt etnològic s'haurà d'incorporar al projecte d'execució.*



Ajuntament d' Andratx

- *Es prioritzarà la construcció de la pica o pastera amb pedra de Santanyí repicada. I amb fusta d'ametller tant la construcció de la roda com els seus radis.*
- *Sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.*
- *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.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paraitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). A més, 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.”*

5º.- En fecha 13 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Vista la documentació presentada en data 19/10/2021 amb E-RE-8451, i en data 20/07/22 amb E-RE-6177, de projecte bàsic de construccions agràries i ramaderes, el tècnic que subscriu informa que el projecte compleix amb la normativa vigent.

Consta informe favorable condicionat del tècnic de Patrimoni Municipal de data 07/10/2024.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT**, el projecte presentat en data 19/10/2021 amb E-RE-8451, i en data 20/07/22 amb E-RE-6177, amb núm. de visat V202101776, **AMB CONDICIONS** del informe del tècnic de Patrimoni de data 07/10/2024, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”*



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcciones agrarias y ganaderas, proyecto redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Matías Francisco Capó Rodríguez, con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante nº V202101776, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8451) y en fecha 20 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6177).

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:

- **Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA):** consta informe favorable en base al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servitudes aeronáuticas de fecha 25 de marzo de 2022 y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de febrero de 2022, condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2022-E-RC-2289):

“• No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda y para la grúa torre, 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, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la instalación de la grúa torre.

• 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.”

- **Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació de la Direcció General d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural:** consta autorización de fecha 12 de julio de 2022, y registrada en este Ayuntamiento en fecha 20 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6177).

- **APT Carreteras:** no es necesario informe previo porque las edificaciones no se



Ajuntament d' Andratx

encuentran dentro de la zona APT.

- **Área municipal de Patrimonio:** consta informe favorable del Técnico municipal de Patrimonio de fecha 7 de octubre de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *“Al no localitzar-se el pressupost detallat de l'actuació de restauració del conjunt etnològic s'haurà d'incorporar al projecte d'execució.*
- *Es prioritzarà la construcció de la pica o pastera amb pedra de Santanyí repicada. I amb fusta d'ametller tant la construcció de la roda com els seus radis.*
- *Sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.*
- *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.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paraitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). A més, 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.”*

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.”



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 13 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcciones agrarias y ganaderas, proyecto redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Matías Francisco Capó Rodríguez, con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante nº V202101776, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8451) y en fecha 20 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6177), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal de Patrimonio.

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 construcciones agrarias y ganaderas, proyecto redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Matías Francisco Capó Rodríguez, con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante nº V202101776, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8451) y en fecha 20 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6177), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal de Patrimonio.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIONES AGRARIAS Y GANADERAS** situada en el **POLÍGONO 12, PARCEL 63 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012000630000RA, solicitado por **CORPORATION BIG THREE 2021, S.L.**, proyecto redactado por el Ingeniero Agrónomo D. Matías Francisco Capó Rodríguez,



Ajuntament d' Andratx

con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante nº V202101776, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8451) y en fecha 20 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6177), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal de Patrimonio:

- *“Al no localitzar-se el pressupost detallat de l'actuació de restauració del conjunt etnològic s'haurà d'incorporar al projecte d'execució.*
- *Es prioritzarà la construcció de la pica o pastera amb pedra de Santanyí repicada. I amb fusta d'ametller tant la construcció de la roda com els seus radis.*
- *Sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.*
- *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.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paraitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). A més, 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.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRECE EUROS CON OCHENTA Y**



Ajuntament d' Andratx

SEIS CÉNTIMOS (972.013,86.-€).

3.- Plazos:

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

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

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

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 152.5 de la LUIB:

“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”.

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, amplía el plazo de presentación del proyecto de ejecución a nueve meses:



Ajuntament d' Andratx

“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 implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.

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.- 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

procedente de derecho.

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRECE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (972.013,86.-€).**

Expedient 8434/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **8434/2024**, incoado en este Ayuntamiento por D^a. **JUANA DOLS PONS**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE REFORMA Y SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA DE “CASES D’AMITGERS” (expediente n.º 6489/2020)**, para las obras situadas en el **POLÍGONO 15, PARCELA 52 – SO NA VIDALA (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A015000520000RU, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de diciembre de 2022 se otorgó a la interesada licencia urbanística de reforma y sustitución de cubierta en vivienda de “Cases d’Amitgers” (Proyecto básico+ejecución), siendo notificado en fecha 10 de enero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-138). Expediente n.º 6489/2020.

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

2º.- En fecha 7 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 6489/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11340), siendo completada en fecha



Ajuntament d' Andratx

14 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11644) y en fecha 23 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12149).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 6489/2020, correspondiente a la reforma y sustitución de cubierta en vivienda de “Cases d'Amitgers” (Proyecto básico+ejecución).

Entre la documentación registrada en fecha 7 de octubre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Antonio Juan Bennasar Serra, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 35,47% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11340).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 6489/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de



Ajuntament d' Andratx

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.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 11 de enero de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 7 de octubre de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

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



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 6489/2020, correspondiente a la reforma y sustitución de cubierta en vivienda de “Cases d’Amitgers” (Proyecto básico+ejecución), para las obras situadas en el Polígono 15, Parcela 52 – So na Vidala de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la 1ª **PRÓRROGA DE REFORMA Y SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA EN VIVIENDA DE “CASES D’AMITGERS”** (expediente n.º 6489/2020), para las obras situadas en el **POLÍGONO 15, PARCELA 52 – SO NA VIDALA (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A015000520000RU, solicitada por D^a. **JUANA DOLS PONS**.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada”

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

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

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

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

Expedient 7459/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

No queda clar el contingut de l'informe en basa en que es revoca (fonamento séptimo)

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

