

Ajuntament d' Andratx

A5

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/29	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

1 / d'agost / 2025

Durada:

Des de les 9:24 fins a les 9:40

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

NURIA ROSSELLO FORNES

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***6924**	Antoni Nicolau Martin	SÍ
***5540**	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
***2610**	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
***9595**	Juan Forteza Bosch	NO
***9922**	Magdalena Juan Pujol	SÍ
***4993**	ivan sanchez sanchez	SÍ

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre



Ajuntament d' Andratx

la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

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

Expedient 9709/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva per a CENTRES EDUCATIUS DEL MUNICIPI, 2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 9709/2024 relatiu a la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva per als centres educatius d'Andratx 2025.

El 19 de maig de 2025 s'aprova la convocatòria de subvencions pels centres educatius d'Andratx 2025 per la Junta de Govern Local.

El 3 de juny de 2025 es publiquen les Bases i l'Extracte de la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions per concurrència competitiva per als centres educatius d'Andratx 2025, al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 70.

La dotació econòmica total de la convocatòria es de 26.000,00€ a càrrec de la partida pressupostària 326.48004, establerta en el punt sisè de les Bases.

El total de l'import de la concessió, 26.00,00€, es repartiran entre les sol·licituds, presentades en temps i forma, dels següents centres educatius del municipi d'Andratx segons baremació i puntuació obtinguda a partir de l'informe del tècnic d'Educació de dia 21 de juliol de 2025 :

CENTRE EDUCATIU	CIF	SUBV. A ATORGAR INICIALMENT
CEIP ES VINYET	***1805**	6.600,00€
CEIP ELS MOLINS	***1813**	5.300,00€
CEIP SES BASSETES	***6800**	4.100,00€
AGUSTINAS HERMANAS DEL AMPARO CASA RAMON LLULL	***0036**	8.000,00€



Ajuntament d' Andratx

DE ANDRATX		
IES BALTASAR PORCEL	***1812**	5.100,00€

El total de l'import de la concessió de subvencions puja a un total de 29.100,00€ per la qual cosa es procedeix a prorratejar la quantitat assignada.

Així les ajudes quedarien de la següent manera una vegada efectuat el prorrateig:

CENTRE EDUCATIU	CIF	SUBV. A ATORGAR INICIALMENT
CEIP ES VINYET	***1805**	5.896,91€
CEIP ELS MOLINS	***1813**	4.735,39€
CEIP SES BASSETES	***6800**	3.663,23€
AGUSTINAS HERMANAS DEL AMPARO CASA RAMON LLULL DE ANDRATX	***0036**	7.147,77€
IES BALTASAR PORCEL	***1812**	4.556,70€

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

PRIMER. Concedir les següents subvencions als centres educatius del municipi que l'han sol·licitada:

CENTRE EDUCATIU	CIF	SUBV. A ATORGAR INICIALMENT
CEIP ES VINYET	***1805**	5.896,91€
CEIP ELS MOLINS	***1813**	4.735,39€
CEIP SES BASSETES	***6800**	3.663,23€
AGUSTINAS HERMANAS DEL AMPARO CASA RAMON LLULL DE ANDRATX	***0036**	7.147,77€
IES BALTASAR PORCEL	***1812**	4.556,70€

SEGON. Disposar la quantitat de 26.000,0€, a favor de les centres educatius del municipi sol·licitants de l'ajut econòmic relacionats al punt anterior amb el seu corresponent import amb càrrec a la partida pressupostària núm 326.48004.



Ajuntament d' Andratx

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

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

CINQUÈ. Notificar aquest acord als interessats.

Expedient 1540/2025. Subvencions Directes o Nominatives	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local, al seu article 25, indica que el municipi per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat. Una de les formes de dur a terme aquest mandat legal és el recolzament a entitats en la realització d'activitats que suposin un benefici social.

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 175 de 28 de desembre de 2023 i la modificació de crèdit 1/2024, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

341.48003	SUBV	Escuderia Mallorca Competició	10.000,00€
-----------	------	----------------------------------	------------

L'article 22.2.a de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, estableix que es podran concedir de forma directa les subvencions previstes nominativament en els pressupostos generals de les entitats locals.

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 17 març de 2025

Vist informe d'intervenció en data 17 març de 2025

Vist que el Conveni es va signar en data 7 d'abril de 2025.

Vist l'informe tècnic en data 21 de juliol de 2025 corresponent a la documentació presentada per l'Escuderia Mallorca Competició per l'atorgament del conveni de la subvenció nominativa per a l'organització del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas.



Ajuntament d' Andratx

Vist informe d'intervenció en 24 de juliol de 2025.

Per la qual cosa es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent Acord:

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la subvenció nominativa a favor de Escuderia Mallorca Competició per a la realització del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament de 5.000,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48003 del pressupost municipal la següent subvenció nominativa corresponent a les despeses de Escuderia Mallorca Competició per a la realització del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas.

TERCER.- Notificar el present acord a l'interessat.

QUART.- Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal.

Expedient 5937/2025. Subvencions Directes o Nominatives	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local, al seu article 25, indica que el municipi per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat. Una de les formes de dur a terme aquest mandat legal és el recolzament a entitats en la realització d'activitats que suposin un benefici social.

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 172 de 31 de desembre de 2024:

...//...

330.48003	SUBV	ASSOCIACIÓ CULTURAL N'ALÍ	13.000,00€
-----------	------	------------------------------	------------

...//...

L'article 22.2.a de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, estableix que es podran concedir de forma directa les subvencions previstes nominativament en els pressupostos generals de les entitats locals.



Ajuntament d' Andratx

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 17 de juliol de 2025.

Vist l'informe d'intervenció en data 24 de juliol 2025

Per la qual cosa es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent Acord:

PRIMER.- Aprovar el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i Associació Cultural N'Alí per la subvenció nominativa per la publicació de la revista del municipi d'Andratx anomenada N'Alí i qualsevol activitat de tipus cultural al municipi d'Andratx.(Ànnex 1).

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 13.000,00€ a favor de l'ASSOCIACIÓ CULTURAL N'ALÍ amb càrrec a la partida pressupostària 330.48003 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Notificar als interessats.

QUART.- Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal i Tresoreria Municipals pel seu coneixements i els efectes oportuns.

PROPOSTA DE MODEL DE BASES REGULADORES DE LA CONCESSIÓ MITJANÇANT CONVENI DE LA LLEI 38/2003, GENERAL DE SUBVENCIONS

REUNITS

D'una part, l'Excm. Sr. ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO, com Batlessa Presidenta en nom i representació de l'Ajuntament i en virtut de l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local*,* actuant especialment autoritzat per a la signatura del present Conveni per acord de la junta de govern.

I d'una altra part, RAFAEL OLIVER GRAMMÁTICO 43021836Z : , representant de l'associació ASSOCIACIÓ CULTURAL N'ALÍ amb CIF: G-07942014, i autoritzat per subscriure el present Conveni.

Ambdues parts es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal suficient i necessària per a aquest acte, i lliurement:

EXPOSEN

PRIMER. Que aquest Ajuntament té entre les seves àrees d'actuació “ promoure activitats i accions **en benefici de la promoció de la Cultura així com la premsa**



Ajuntament d' Andratx

escrita i divulgativa dins de la nostra societat. ”.

Dins aquesta competència la present ajuda consisteix en garantir l'edició d'aquelles revistes a pesar de tenir rellevància cultural important i de constituir-se en expressió del pensament i la sensibilitat de la societat, tenen una tirada comercial reduïda.

SEGON. Que per donar resposta a aquesta necessitat cal subvencionar l'activitat de serveis d'oci, culturals, educatius, informatius, divulgatius i de mitjans de comunicació que reporten les notícies culturals i associatives del nostre Municipi.

TERCER. Que l'entitat beneficiària a dalt referenciada té com a objecte social segons el seu article segon dels estatuts que figuren a l'expedient 8854/2024:

«Article 2on

Els fins de l'associació són:

1.- Dur a terme la publicació de la revista del municipi d'Andratx anomenada N'ALÍ.

2.- Qualsevol activitat de tipus cultural en el municipi d'Andratx.

En queda exclós tot ànim de lucre.»

QUART. Als Pressupostos Generals de l'Ajuntament aprovats definitivament i publicat en el Butlletí Oficial de les illes Balears núm. 172, en data 31 de desembre del 2024.

La partida 330.48003 destina una aplicació de 13.000,00 €, a la concessió de subvencions a la següent associació: ASSOCIACIÓ CULTURAL N'ALÍ CIF: G07942014

CINQUÈ. Que la finalitat del present Conveni és:

Establir les bases reguladores de la concessió de subvenció directa a favor de l'associació “ ASSOCIACIÓ CULTURAL N'ALÍ*. CIF: G07942014* ”.

SISÈ. La competència per a l'aprovació d'aquest conveni es sustenta en la Competència delegada a la junta de govern per l'aprovació, gestió i justificació de les subvencions i ajudes públiques.

SETÈ.

DADES DE LA	
--------------------	--



Ajuntament d' Andratx

SUBVENCIÓ	
Pla Estratègic de Subvencions en el qual s'integra	Pla estratègic de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx 2023-2025.
Objectius que s'aconsegueixen amb la concessió de la subvenció	<i>Promoure la premsa escrita, la divulgació de les accions realitzades a les diferents associacions del Municipi i la divulgació cultural en general</i>
Motivació de la subvenció	<i>Fomentar els serveis premsa escrita, la divulgació de les accions realitzades a les diferents associacions del Municipi i la divulgació cultural en general</i>

Així doncs, i de conformitat amb el que es disposa en l'article 22.2 a) de la Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i amb l'anteriorment exposat, Les parts acorden subscriure el present Conveni. El quin es regirà per les següents clàusules.

CLÀUSULES

PRIMER. Es determina que l'objecte de la subvenció és *fomentar els serveis premsa escrita, la divulgació de les accions realitzades a les diferents associacions del Municipi i la divulgació cultural en general*

SEGON. El beneficiari de la subvenció és l'entitat **ASSOCIACIÓ CULTURAL N'ALÍ** corresponent-li una quantia individualitzada de 13.000,00€ d'acord amb l'assignació pressupostària.

TERCER. El crèdit pressupostari al qual s'imputa la despesa és 330.48003 i quantia de la subvenció és 13.000,00€.

QUART. L'entitat beneficiària realitzarà les següents activitats que es descriuen a continuació juntament amb la següent planificació:

Fomentar els serveis premsa escrita, la divulgació de les accions realitzades a les diferents associacions del Municipi i la divulgació cultural en general editant una revista de tirada mensual.



Ajuntament d' Andratx

CINQUÈ. Els períodes d'execució de les activitats o projectes a subvencionar comprendran des de la data 01 de gener de 2025 fins a data 15 de novembre de 2025.

SISÈ. Les obligacions de l'entitat beneficiària seran les establertes en l'article 14 de la Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i en concret al compliment de les següents obligacions específiques:

- Realitzar l'activitat/s subjecta a subvenció durant l'exercici 2025.
- El beneficiari haurà de justificar el compliment de les condicions imposades i de la consecució dels objectius previstos en aquest conveni de conformitat amb l'article 30 de la Llei 38/2003 i amb les pròpies clàusules presents a aquest conveni.
- Trobar-se al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
- Col·laborar i presentar la documentació que li sigui requerida en concepte de control financer, si escau.

SETÈ. Ambdues parts es comprometen a complir les exigències previstes a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades Personals i garantia dels drets digitals.

VUITÈ. Establir la compatibilitat amb altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos per a la mateixa finalitat, procedents de qualssevol Administracions o ens públics o privats, nacionals, de la Unió Europea o d'organismes internacionals. Tot això sense perjudici de **no emprar els mateixos conceptes justificatius per a subvencions de diferents administracions públiques.**

NOVÈ. L'import de la subvenció s'abonarà amb càrrec als crèdits que figuren al pressupost de despeses, aplicació pressupostària 330-48003 destinats a tals finalitats i el pagament es realitzarà a favor de l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2025 , previ compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

En qualsevol cas, previ pagament de la subvenció l'entitat beneficiària haurà d'acreditar que es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i enfront de la Seguretat Social.

El compte justificatiu que acrediti el compliment de l'objecte de la subvenció es



Ajuntament d' Andratx

presentarà abans del 30/11/2025, i haurà d'estar signada per qui ostenti la representació legal del beneficiari.

El compte justificatiu estarà formada per:

a) Memòria detallada de l'activitat realitzada i declaració sobre si s'ha percebut o sol·licitat cap altra subvenció pública o privada per a l'activitat objecte de subvenció.

b) Memòria econòmica justificativa de les activitats realitzades que contendrà:

1- Factures i altres documents justificatius de totes les despeses efectuades de conformitat amb el Pressupost presentat, que haurien de reunir el següents requisits:

- Ser originals o fotocòpies compulsades per l'Ajuntament d'Andratx.
- Tenir data de l'any que s'hagi concedit la subvenció, i si es tracta d'una activitat puntual en la data corresponent a l'esmenta activitat.
- Contenir el codi o nombre d'identificació fiscal del perceptor.
- Contenir el segell de la casa subministradora i la signatura.
- Document acreditatiu del pagament de les factures presentades com a justificants de la realització de la despesa.
- Quan una entitat emissora de factures estigui exempta de l'IVA, ha de fer constar aquesta circumstància sobre la factura, i haurà d'indicar el supòsit de l'exclusió en la normativa aplicable.
- **No s'admetran com a despeses subvencionables, les factures emeses directament a nom dels administradors, socis o òrgans directius de l'associació.**

2- Indicació, si escau, dels criteris de repartiment del costos generals i/o indirectes aplicats a l'activitat subvencionada.

L'import total dels ingressos, no superarà el total de les despeses necessàries per a la realització de l'activitat.

3. Relació d'ingressos per quotes, subscripcions i publicitat o altres conceptes de la revista. **En cap cas l'import total dels ingressos, no superarà el total de les despeses necessàries per a la realització de l'activitat.**



Ajuntament d' Andratx

4.- Declaració responsable de les subvencions o ajudes que es vagin a obtenir per a la mateixa finalitat procedents de qualsevol administració o entitat pública o privada., o bé de la no obtenció de cap ajut amb la mateixa finalitat.

5.- Declaració responsable de la realització del projecte subvencionat.

6.- En el cas que el total dels documents justificatius presentats fora inferior al Projecte presentat pel sol·licitant de forma que es dedueix que la quantia de la subvenció concedida fora superior a la despesa real del projecte, l'Ajuntament podrà reduir proporcionalment l'import de la subvenció concedida conforme als justificants presentats i al percentatge concedit.

7.- El beneficiari està obligat a fer constar en la documentació i propaganda impresa, radiofònica o audiovisual que l'activitat comporti, l'expressió «amb la col·laboració de l'Ajuntament d'Andratx». Els cartells, díptics o anuncis s'hauran d'editar.

DÈCIM. La comissió de seguiment serà l'òrgan encarregat de controlar i avaluar el compliment de l'objecte del present conveni.

La mateixa estarà formada per:

- Per part de l'Ajuntament d'Andratx, el tècnic de Cultura de l'Ajuntament i la Regidora de Cultura de l'Ajuntament d'Andratx
- Per part de l'associació ASSOCIACIÓ CULTURAL N'ALÍ , dues persones designades per la mateixa.

ONZÈ. El present conveni entrarà en vigor a partir de la data de la seva signatura i finalitzarà el dia 31 de desembre de 2025, llevat que la finalitat i justificació de la mateixa s'hagi produït amb anterioritat a aquella data.

DOTZÈ. El règim jurídic aplicable al present conveni serà l'establert a l'ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, a la Llei General de Subvencions i al Seu reglament que la desenvolupa, sense perjudici de les restants normes que hi puguin ser d'aplicació.

El present Conveni té caràcter administratiu. La jurisdicció contenciosa administrativa serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir



Ajuntament d' Andratx

entre les parts convenients.

I en prova de conformitat, se signa el present Conveni

Expedient 10618/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

En relación al expediente n.º **10618/2019**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER LARACHE, 41 (T.M. ANDRATX)**, con referencias catastrales 0404694DD5800S0001KW y 0404694DD5800S0000JQ, solicitado por **D. ANTONI BOSCH ALORDA**, 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 11 de diciembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización+proyecto básico y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RE-13715), siendo completado en fecha 18 de mayo de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3414).

2º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Inspector de obras municipal en fecha 27 de octubre de 2020:

«Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que la realidad se corresponde con la documentación aportada.

Se han realizado obras en la cocina, sustitución de la cubierta y aumento de la altura en esta zona.»



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 22 de febrero de 2021, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 20 de enero de 2021 (R.G.S. nº 2021-S-RC-747).

4º.- En fecha 10 de noviembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-9602).

5º.- En fecha 12 de abril de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 3 de abril de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-3530).

6º.- En fecha 3 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-6475).

7º.- En fecha 27 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 3 de abril de 2023 (R.G.S. nº 2024-S-RE-11487 y 2024-S-RE-11488).

8º.- En fecha 11 de noviembre de 2024, se notificó a la parte interesada advertencia de que si en el plazo de tres meses no subsanaban las deficiencias notificadas, se procedería a la caducidad del procedimiento (R.G.S. nº 2024-S-RE-15157).

9º.- En fecha 4 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-2825), siendo completado en fecha 11 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6357).

10º.- En fecha 13 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable:

«Consideracions tècniques:

1. *Es tracta de un projecte d'intervenció sobre dos edificis existent situats a la situació de l'encapçalament.*

Segons es descriu al projecte les actuacions preteses són les següents:

- *legalització de reforma de cuina i substitució de part de la coberta*



Ajuntament d' Andratx

- reforma interior de l'habitatge
- enderroc del porxo 1 (4,16m²) i del porxo 2 (2,76m²) per tal de compensar el volum per poder construir un cos (rebedor) per unir les dues edificacions existents (5,35m²)
- unir les dues edificacions existents (dos habitatges) per passar a un únic habitatge unifamiliar

1. S'actua sobre edificacions existents legalment implantades ja que es veuen a la fotografia de vol de 1956. A més segons certificat literal a origen i escriptures aportades es descriuen «dues cases» anteriors a 1955.

No queda acreditada la legalitat de les edificacions existents a la part de parcel·la classificada com a sòl rústic:

- un volum adossat a l'edificació en sòl urbà, destinat a bany i coladuria (9,48m²)
- una edificació de 20m² destinada a magatzem (sobre la parcel·la cadastral 0404695DD5800S0000EQ)

Si be aquestes s'aprecien clarament al vol de 1989 i per tant haurien prescrit a efectes de ordenar-ne el restabliment. Aquestes edificacions si no se n'acredita la legalitat queden en situació de fora d'ordenació sobre la parcel·la corresponent al sòl rústic. El present projecte no contempla cap tipus d'actuacions sobre aquestes edificacions, ni s'actua sobre la part qualificada com a sòl rústic.

2. Ates que s'actua sobre edificacions existents inadequades al planejament, al projecte es justifica que atenent a les determinacions de la Norma 70, l'edificació es troba en situació d'inadequació C ja que no es sobrepassa l'alçada, volum ni l'edificabilitat màxima permesa per normativa vigent, tot i que incompleixin el paràmetre d'ocupació màxima en planta baixa i no disposar de reserva d'aparcament ni de la superfície enjardinada mínima.

En aquesta situació es permeten «Les obres referides a l'apartat b), així com les d'ampliació fins el màxim dels paràmetres de volum i superfície edificables d'acord amb les Normes aplicables. Aquestes obres d'ampliació s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici, i acomplir les determinacions d'ocupació, profunditat edificable i separacions.»

L'actuació proposada no suposa ampliació de paràmetres urbanístics sinó que es



Ajuntament d' Andratx

redueixen lleugerament al enderrocar dos porxos per poder compensar la construcció d'un cos alineat a vial que uneix les dues edificacions existents. A més es redueix la inadequació d'algun paràmetre en que l'edificació existent incomplia com és la superfície enjardinada.

3. *Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2025-E-RE-6357, Projecte de Legalització i Projecte bàsic de reforma i canvi d'ús a habitatge unifamiliar, signat per l'arquitecte Santiago Oliver Karger, projecte visat COAIB numero 11/05011/25 de data 09.05.2025, s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el Projecte de Legalització i Projecte bàsic de reforma i canvi d'ús a habitatge unifamiliar, signat per l'arquitecte Santiago Oliver Karger, projecte amb visat COAIB numero 11/05011/25 de data 09.05.2025, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.

Observació: Es deixa constància que al planol ER22 el comput del volum per error no s'ha actualitzat essent els valors correctes els de la fitxa urbanística i del planol d'esquemes ER25.»

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 obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante y proyecto básico de reforma y cambio de uso a vivienda unifamiliar entre medianeras, situada en el carrer Larache, 41 del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/05011/25 de fecha 9 de mayo de 2025, firmado por el arquitecto Santiago Oliver Karger, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6357).

Consta expediente de infracción urbanística nº 4062/2020.

Se trata de un proyecto de intervención sobre dos edificios legalmente implantados



Ajuntament d' Andratx

anteriores al 1956. Las obras que se pretenden realizar consisten en:

- *«Legalització de reforma de cuina i substitució de part de la coberta.*
- *Reforma interior de l'habitatge.*
- *Enderroc del porxo 1 (4,16m²) i del porxo 2 (2,76m²) per tal de compensar el volum per poder construir un cos (rebedor) per unir les dues edificacions existents (5,35m²).*
- *Unir les dues edificacions existents (dos habitatges) per passar a un únic habitatge unifamiliar»*

Sin embargo, no queda acreditada la legalidad de las edificaciones existentes en la parte de la parcela clasificada como suelo rústico, quedando en situación de fuera de ordenación:

- *«Un volum adossat a l'edificació en sòl urbà, destinat a bany i coladuria (9,48m²).*
- *Una edificació de 20m² destinada a magatzem (sobre la parcel·la cadastral 0404695DD5800S0000EQ).»*

El presente proyecto no contempla ningún tipo de actuación sobre estas edificaciones, ni en la parte de suelo rústico.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

«El cambio de uso en edificaciones e instalaciones.»

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 13 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante y proyecto básico de reforma y cambio de uso a vivienda unifamiliar entre medianeras, situada en el carrer Larache, 41 del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/05011/25 de fecha 9 de mayo de 2025, firmado por el arquitecto



Ajuntament d' Andratx

Santiago Oliver Karger, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6357), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

Se añade una observación: *«Es deixa constancia que al planol ER22 el comput del volum per error no s'ha actualitzat essent els valors correctes els de la fitxa urbanística i del planol d'esquemes ER25.»*

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante y proyecto básico de reforma y cambio de uso a vivienda unifamiliar entre medianeras, situada en el carrer Larache, 41 del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/05011/25 de fecha 9 de mayo de 2025, firmado por el arquitecto Santiago Oliver Karger, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6357), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y CAMBIO DE USO A VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER LARACHE, 41 (T.M. ANDRATX)**, con referencias catastrales 0404694DD5800S0001KW y 0404694DD5800S0000JQ, solicitado por **D. ANTONI BOSCH ALORDA**, proyecto con visado COAIB nº 11/05011/25 de fecha 9 de mayo de 2025, firmado por el arquitecto Santiago Oliver Karger, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6357), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la



Ajuntament d' Andratx

licencia.

Se añade una observación: *«Es deixa constancia que al planol ER22 el comput del volum per error no s'ha actualitzat essent els valors correctes els de la fitxa urbanística i del planol d'esquemes ER25.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO – SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (P.AII) – NUCLEO RURAL CAS VIDALS – ARIP.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DIECISEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN EUROS (16.631,00.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (148.657,95.-€).**

3º.- Plazos para las obras:

- 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).



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 376.4 del RLOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:

«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 implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.»

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará la extinción de los efectos de la licencia por ministerio legal, no siendo necesaria declaración alguna por parte del Ayuntamiento.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.”

CUARTOO.- 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.

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



Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DIECISEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA Y UN EUROS (16.631,00.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (148.657,95.-€).**

SÉPTIMO.- Se deberá dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

OBSERVACIONES: «*Es deixa constancia que al planol ER22 el comput del volum per error no s'ha actualitzat essent els valors correctes els de la fitxa urbanistica i del planol d'esquemes ER25.*»

Expedient 1744/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **1744/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y CUBIERTA**, situada en **CARRER MAURA, 47 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0310203DD5801S0001QL, solicitado por **D. TILMAN DR SEEGER**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 6 de febrero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-840), siendo completada en fecha 1 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1509).

2º.- En fecha 9 de marzo de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 8 de marzo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-2171).

3º.- En fecha 23 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6128).

4º.- En fecha 3 de diciembre de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 18 de noviembre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-16779).

5º.- En fecha 9 de diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14163), siendo completada en fecha 29 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7484).

6º.- En fecha 29 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«Antecedents

El dia 06 de febrer de 2022 i núm. de registre 840 es va presentar projecte bàsic i executiu per sol·licitar executar una reforma d'habitatge, piscina i substitució de forjat de coberta unifamiliar entre mitgeres P.B + 1.

A la instància presentada es sol·licita acollir-se a l'aplicació de la revisió de les normes 2023 d'Andratx.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 09/12/2024 i amb núm. de registre



Ajuntament d' Andratx

d'entrada 14163, la tècnic que subscriu informa:

- A l'informe anterior es va posar la següent deficiència: el projecte fa referència a dues finques registrals independents, per una banda es sol·licita la reforma de l'habitatge unifamiliar situat a la referència cadastral 0310203DD5801S0001QL, del carrer Maura 47 i per altre banda la reforma de la planta soterrani de l'habitatge plurifamiliar amb referència cadastral 0310213DD5801S0006MQ situat al carrer Sallent, 50. Per tant, atès que són dues finques registrals i que no consta llicència d'agrupació, s'hauran de demanar dues llicències, una per cada una de les reformes que es volen executar a cada un dels diferents solars. El promotor presenta només la reforma de l'habitatge Maura núm. 47.*

En referència a l'habitatge unifamiliar del carrer Maura, 47:

- 1. A l'informe anterior es va sol·licitar el còmput de l'escala d'accés a coberta. Es proposa una solució d'acabat amb reixeta metàl·lica tipus tràmxex per a que no computi.*
- 2. Queda justificat el compliment del Decret 145/1997 pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges.*

En referència a la reforma del soterrani de l'habitatge plurifamiliar de carrer Sallent, 50:

- 1. Aquesta reforma no queda reflectida a la darrera documentació presentada.*

Conclusió

El projecte bàsic i executiu refòs de reforma d'habitatge d'habitatge unifamiliar entre mitgera i cobertes, de l'arquitecte José Francisco Molina Pardo, amb núm. de visat 11/05792/25 de data 28 de maig de 2025, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 29 de maig de 2025 i núm. de registre 7484, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y cubierta, proyecto redactado por el arquitecto José Francisco Molina Pardo, con visado COAIB n.º 11/00938/22, de fecha 4 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7484).

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

En la instancia registrada en fecha 23 de mayo de 2024 solicitan acogerse a la aplicación de las NNSS'23.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 256 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLOUS, en fecha 29 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y cubierta, proyecto redactado por el arquitecto José Francisco Molina Pardo, con visado COAIB n.º 11/00938/22, de fecha 4 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7484), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local, modificado por el Decreto núm. 2337/2025, de fecha 14 de mayo.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y cubierta, proyecto redactado por el arquitecto José Francisco Molina Pardo, con visado COAIB n.º 11/00938/22, de fecha 4 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7484), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y CUBIERTA**, situada en **CARRER MAURA, 47 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **0310203DD5801S0001QL**, solicitado por **D. TILMAN DR SEEGER**, proyecto redactado por el arquitecto José Francisco Molina Pardo, con visado COAIB n.º 11/00938/22, de fecha 4 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7484), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO URBANO**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR II (PAII)**

2º.- Presupuesto:

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



Ajuntament d' Andratx

NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (49.277,38.-€). SS incluido.

3º.- Plazos:

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (49.277,38.-€). SS incluido.**

Expedient 4164/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4164/2022, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (MD de 5624/2019)**, situada en el **CARRER GABRIEL ROCA, 57 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6777310DD4767N0001PT, solicitado por **HOFGUT ROSENAU GMBH**, en cumplimiento con el 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



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 13 de abril de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022E-RE-2956), siendo completado en fecha 11 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3833), en fecha 30 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6055), y en fecha 15 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11285).

2º.- En fecha 11 de enero de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 18 de diciembre de 2023 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-245 y 2024-S-RE-246).

3º.- En fecha 17 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-596).

4º.- En fecha 29 y 30 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 23 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-11628 y 2024-S-RE-11629).

5º.- En fecha 6 de noviembre de 2024, se notificó a la parte interesada advertencia de que si en el plazo de tres meses no subsanaba las deficiencias notificadas, se procedería a la caducidad del procedimiento (R.G.S. n.º 2024-S-RE-15363 y 2024-S-RE-15364).

6º.- En fecha 15 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13120).

7º.- En fecha 29 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC

Antecedents



Ajuntament d' Andratx

La JGL va atorgar llicència en data 1/10/21 per a projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Posteriorment es va fer informe favorable al projecte d'execució.

Actualment es sol·licita una modificació durant el transcurs de les obres que, segons l'autor del projecte, consisteix en:

- Es converteix un magatzem en aljub a la planta baixa de l'annex.*
- S'enderroca un porxo de la planta pis de l'annex.*
- S'executa una pèrgola a la zona d'aparcament.*
- Es modifiquen els buits de façana a la planta baixa i a la planta pis.*
- Es modifica la ubicació de l'escala i les distribucions interiors, tant a la planta baixa com a la planta pis.*
- També es modifiquen els exteriors.*

Les modificacions que es pretén realitzar no modifiquen els paràmetres urbanístics i per tant, les obres no s'han d'aturar.

A l'informe tècnic de data 23/06/2021 es redacta que «La construcció annexa a l'habitatge (dormitori, bany i magatzem de la planta baixa i dos dormitoris i aparcament de la planta pis) sembla que no està amprada per cap llicència municipal. Consten dues fotografies del vol de l'any 1955 en el qual es pot apreciar la construcció que té els dormitoris i els banys però no es pot veure la construcció que alberga el magatzem i l'aparcament amb el porxo. Per tant, aquesta construcció (magatzem i aparcament amb porxo) es troba en situació de fora d'ordenació segons l'apartat 129.2.c de la LUIB i en conseqüència, a aquesta part il·legal, no es pot realitzar cap tipus d'obra.»

No obstant l'anterior, consta un certificat de situació urbanística signat pel tècnic Alvaro Homar en data 24/09/2018 en el qual, al seu punt 5º descriu que “En el visor correspondiente con las Infraestructuras de datos espaciales de las Illes Balears, (IDEIB), en el vuelo realizado en el año 1956 se aprecia ya el volumen correspondiente a la edificación actual de la vivienda. La abundante vegetación no permite visualizar el anexo garaje, aunque el sistema constructivo y materiales, una vez realizada la inspección técnica, se comprueba que son similares a las de la



Ajuntament d' Andratx

construcción principal.”

I al seu punt 7º continua: «Se trata de una construcción aislada, compuesta por dos volúmenes de dos plantas de altura separados por un patio, en el principal se dispone la vivienda a cota de calle y en planta inferior se disponen zonas de servicio. En el volumen anexo se encuentra el aparcamiento y en planta inferior un dormitorio de servicio con baño, así como un taller/almacén.

La construcción corresponde con la documentación gráfica aportada y con la contrastada en fotografías aéreas, así como el sistema constructivo y los materiales de ejecución que concuerdan con los utilizados en de la época en los que se realizó la construcción.”

Revisades amb deteniment unes fotografies aportades pel promotor del vol realitzat a l'any 1955, a la fotografia 28A, passada 2, es pot observar una superfície blanca annexada a l'edificació del magatzem. Tot i la quantitat de vegetació existent, el cromatisme d'aquesta superfície és molt similar al cos edificat, i com al certificat de situació urbanística descriu que a la inspecció es pot observar que els materials són similars als de la construcció principal i atès que aquesta construcció principal es defineix molt clarament a les fotografies de 1956, es conclou que el taller que es troba per sota de la cota del carrer no es troba en situació de fora d'ordenació.

Amb les normes subsidiaries d'Andratx de 2007, aquest habitatge es troba afectat per el Pla Especial de Protecció d'Àrea Costera i només es poden realitzar obres de reforma, d'acord amb la disposició transitòria quarta de les NS'07. Amb les normes subsidiaries d'Andratx de l'any 2007, el solar també esta situat dins un àmbit d'actuació (UA/7PA) en el qual només es poden realitzar obres de reforma que no alterin la configuració arquitectònica i petites ampliacions que no desconfigurin de manera essencial l'edificació existent, d'acord amb la circular d'urbanisme de data 19 de maig de 2017. Amb les normes vigents el solar no queda afectat ni pel Pla Especial de Protecció d'Àrea Costera ni per la UA/7PA.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. D'acord amb la instrucció interna de l'àrea d'urbanisme de l'Ajuntament d'Andratx de dia 27 de novembre de 2013, queden excloses de la necessitat d'autorització prèvia de l'ANSC, les llicències, projectes municipals o declaracions responsables d'obres consistents en: «b) Quan la construcció, edifici o



Ajuntament d' Andratx

instal·lació ja disposin prèviament d'autorització de servitud aeronàutica, i s'hagin de realitzar obres que no suposin un increment de l'altura autoritzada. En tot cas, als edificis i construccions executats abans d'abril de 1972 se'ls haurà d'aplicar el mateix règim que aquells que ja disposin prèviament d'autorització de servitud aeronàutica, i per tant s'hi podran autoritzar obres que no suposin increment de l'altura executada abans d'abril de 1972, sense necessitat d'autorització prèvia de l'ANSC.

A més, aquest solar també es troba afectat per la servitud de protecció de Domini Públic marítim terrestre i la zona de protecció de trànsit. Consta autorització per part del Departament d'Urbanisme y Territori del CIM per la construcció de la piscina de 69,90 m2 i una terrassa annexa de 25,25 m2, aljubs i sala de màquines amb registre de sortida de dia 30 de març de 2022. També consta una declaració responsable amb registre de sortida de dia 18/07/23.

Consideracions tècniques

- *Es recorda que la superfície de la parcel·la no coincideix a la nota registral i al cadastre, la qual excedeix amb més d'un 5% de la superfície registrada. S'haurà de regularitzar la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar-la amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació tal i com estableix la llicència 5624/2019 atorgada per JGL en data 1/10/21.*
- *S'enderroca el porxo situat sobre la construcció amb ús de magatzem.*
- *La llicència atorgada (5624/2019) està condicionada a:*
 - *La regularització de la superfície del solar al registre i al cadastre, la qual s'haurà d'aportar amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.*
 - *No enrajolar el ràfec de la planta pis que connecta la terrassa situada a cota +12,35 i la terrassa situada a la cota +12,12, el qual no pot ser trepitjable.*
 - *No realitzar cap tipus d'obra a la part que està en situació de fora d'ordenació (construcció annexa que consta de magatzem i aparcament amb porxo).*

Aquesta condició s'elimina atès l'escrit d'aquest mateix informe.



Ajuntament d' Andratx

Conclusions

El projecte bàsic i executiu de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat (modificacions executades durant el transcurs de les obres) presentat dia 17 de gener de 2024 i núm. de registre 596 redactat pel despatx d'arquitectes Mp6 arquitectura, amb núm. de visat 11/00435/24 de dia 16/01/2024, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

- La regularització de la superfície del solar al registre i al cadastre, la qual s'haurà d'aportar amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.*
- No enrajolar el ràfec de la planta pis que connecta la terrassa situada a cota +12,35 i la terrassa situada a la cota +12,12, el qual no pot ser trepitjable.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada (MD de 5624/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/00435/24, de fecha 16 de enero de 2025, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-596).

Estas modificaciones, según el proyecto, consisten en:

- Se convierte un almacén en aljibe en la planta baja del anexo.
- Demolición de porche en la planta piso del anexo.
- Ejecución de una pérgola en la zona de aparcamiento.
- Se modifican los huecos de la fachada en la planta baja y planta piso.
- Se modifica la ubicación de la escalera y las distribuciones interiores, tanto en la planta baja como en la planta piso.
- Se modifican los exteriores.

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



Ajuntament d' Andratx

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:

- **Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca:** consta autorización de fecha 29 de agosto de 2023, condicionada a una serie de prescripciones (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4998).

TERCERO.- Consta informe técnico de fecha 23 de junio de 2021 señalando lo siguiente: *«La construcció annexa a l'habitatge (dormitori, bany i magatzem de la planta baixa i dos dormitoris i aparcament de la planta pis) sembla que no està amprada per cap llicència municipal. Consten dues fotografies del vol de l'any 1955 en el qual es pot apreciar la construcció que té els dormitoris i els banys però no es pot veure la construcció que alberga el magatzem i l'aparcament amb el porxo. Per tant, aquesta construcció (magatzem i aparcament amb porxo) es troba en situació de fora d'ordenació segons l'apartat 129.2.c de la LUIB i en conseqüència, a aquesta part il·legal, no es pot realitzar cap tipus d'obra.»*

Consta también certificado de situación urbanística de fecha 24 de septiembre de 2018 que señala lo siguiente: *«En el visor correspondiente con las Infraestructuras de datos espaciales de las Illes Balears, (IDEIB), en el vuelo realizado en el año 1956 se aprecia ya el volumen correspondiente a la edificación actual de la vivienda. La abundante vegetación no permite visualizar el anexo garaje, aunque el sistema constructivo y materiales, una vez realizada la inspección técnica, se comprueba que son similares a las de la construcción principal.*

[...]

Se trata de una construcción aislada, compuesta por dos volúmenes de dos plantas de altura separados por un patio, en el principal se dispone la vivienda a cota de calle y en planta inferior se disponen zonas de servicio. En el volumen anexo se encuentra el aparcamiento y en planta inferior un dormitorio de servicio con baño, así como un taller/almacén.

La construcción corresponde con la documentación gráfica aportada y con la contrastada en fotografías aéreas, así como el sistema constructivo y los materiales de ejecución que concuerdan con los utilizados en de la época en los que se realizó la construcción.»



Ajuntament d' Andratx

Y en el informe técnico de fecha 29 de mayo de 2025: «Revisades amb deteniment unes fotografies aportades pel promotor del vol realitzat a l'any 1955, a la fotografia 28A, passada 2, es pot observar una superfície blanca annexada a l'edificació del magatzem. Tot i la quantitat de vegetació existent, el cromatisme d'aquesta superfície és molt similar al cos edificat, i com al certificat de situació urbanística descriu que a la inspecció es pot observar que els materials són similars als de la construcció principal i atès que aquesta construcció principal es defineix molt clarament a les fotografies de 1956, es conclou que el taller que es troba per sota de la cota del carrer no es troba en situació de fora d'ordenació.»

En base a. ello, se elimina la condición de la licencia originaria de: *«No realizar cap tipus d'obra a la part que està en situació de fora d'ordenació (construcció annexa que consta de magatzem i aparcament amb porxo).»*

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

En consecuencia, en función de la entidad de la modificación y, salvo regulación diferente que se establezca en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas de edificación, entenderemos que únicamente cuando nos encontremos ante una nueva licencia urbanística operará un nuevo plazo de caducidad, por lo tanto, entenderemos vigente el plazo ya transcurrido.

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

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



Ajuntament d' Andratx

tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

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

3. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 2 de este artículo aquellas obras que se lleven a cabo en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears o catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico.»

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-596) y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, dado que no modifican parámetros urbanísticos, por lo que no será necesario paralizar las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, siempre que no se haya superado el plazo para la ejecución de las obras.

QUINTO.- En fecha 29 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada (MD de 5624/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/00435/24, de fecha 16 de enero de 2025, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-596), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a:



Ajuntament d' Andratx

· “La regularització de la superfície del solar al registre i al cadastre, la qual s’haurà d’aportar amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.

· No enrajolar el ràfec de la planta pis que connecta la terrassa situada a cota +12,35 i la terrassa situada a la cota +12,12, el qual no pot ser trepitjable.”

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada (MD de 5624/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/00435/24, de fecha 16 de enero de 2025, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-596), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a:

· “La regularització de la superfície del solar al registre i al cadastre, la qual s’haurà d’aportar amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.

- No enrajolar el ràfec de la planta pis que connecta la terrassa situada a cota +12,35 i la terrassa situada a la cota +12,12, el qual no pot ser trepitjable.”

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

PRIMERO.- Autorizar las **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (MD de 5624/2019)**, situada en el **CARRER GABRIEL ROCA, 57 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6777310DD4767N0001PT, solicitado por **HOFGUT ROSENAU GMBH**, proyecto con visado COAIB n.º 11/00435/24, de fecha



Ajuntament d' Andratx

16 de enero de 2025, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-596), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a:

· *“La regularització de la superfície del solar al registre i al cadastre, la qual s’haurà d’aportar amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.*

- *No enrajolar el ràfec de la planta pis que connecta la terrassa situada a cota +12,35 i la terrassa situada a la cota +12,12, el qual no pot ser trepitjable.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) original de las obras (5624/2019) asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO TRES EUROS (546.103,00.-€).**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras (4164/2022) asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (592.251,00.-€).**

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 nº 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 30-04-15). Modificación del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, según acuerdo del el Pleno del Consell Insular de Mallorca,



Ajuntament d' Andratx

en fecha 08 de noviembre de 2018 (BOIB n.º 143, de 15-11-18).

- **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.- Eliminar la condición de la licencia urbanística originaria nº 5624/2019, correspondiente a: *«No realizar cap tipus d'obra a la part que està en situació de fora d'ordenació (construcció annexa que consta de magatzem i aparcament amb porxo).»*

Se deberá remitir copia del presente Acuerdo en el expediente de la licencia originaria.

TERCERO.- 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.

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

- Presupuesto (PEM) original de las obras (5624/2019) asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL CIENTO TRES EUROS (546.103,00.-€).**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras



Ajuntament d' Andratx

(4164/2022) asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (592.251,00.-€).**

Expedient 7911/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7911/2022**, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DE UNA LINEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN DE LA RED DEL CD 10305 "S'ARRACÓ" C.01-S.01**, situado en el **CARRER MATEU PUJOL, 3 – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7811422DD4871S*,* en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y del artículo 371 del Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y del artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 6 de septiembre de 2022, D^a. Genoveva Cabello Ariza, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7332), siendo completado en fecha 19 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7741) y en fecha 8 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9491).

2º.- Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 13 de agosto de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

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



Ajuntament d' Andratx

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

3º.- En fecha 2 de junio de 2025, el Ingeniero emitió informe favorable condicionado a una serie de prescripciones:

“DESCRIPCIÓ BREU DE LES OBRES:

De la lectura del projecte i revisió de la documentació adjunta, es dedueix que EDISTRIBUCIÓN Redes Digitales, S.L. y com a gestor de la xarxa de distribució, ha rebut una sol·licitud d'ampliació de potència a 18 kW i canvi de tensió del subministrament ja existent al Carrer Mateu Pujol, Núm. 3 de la localitat de S'Arracó.

Per tal d' atendre la demanda d' ampliació de potència i canvi de tensió, promou la instal·lació de nova línia subterrània de baixa tensió a 400 V. La nova xarxa té una longitud de 48 m.

*Les obres projectades impliquen la nova canalització d'una xarxa de subministrament elèctric davall la vorera pública i la instal·lació **d'una nova CDU a la façana de l'edificació protegida**. Per tant, tal com es diu a l'informe del Tècnic de Patrimoni, aquesta actuació afecta directament a un dels elements constructius protegits però que es troben acceptades dins aquesta protecció sempre que la seva ubicació i incorporació a la façana protegida no representi un element dissonant.*

INFORME:

De compliment de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica:

Atès l'apartat 2.a) de l'article 48bis de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi



Ajuntament d' Andratx

climàtic i transició energètica, introduït mitjançant la disposició final quarta del Decret Llei 4/2022, de 30 de març, pel qual s'adopten mesures extraordinàries i urgents per pal·liar la crisi econòmica i social produïda pels efectes de la guerra d'Ucraïna, les xarxes de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió, tal com estan definides a l'article 8 del Reial decret 842/2002, queden subjectes al règim de comunicació prèvia, llevat que requereixin un tràmit ambiental, a l'efecte de l'obtenció de la llicència municipal d'obres, i d'acord amb l'article 69 de la Llei 39/2015, d'1 de octubre, sempre que es compleixin les particularitats següents:

- 1. El traçat de la xarxa de distribució en baixa tensió no superarà els 700 metres de longitud entre el quadre distribució de baixa tensió i el darrer armari de distribució.*
- 2. L'execució de les xarxes de distribució d'energia elèctrica s'ha de fer segons la ITC-BT- 07 del Reial decret 842/2002, sobre xarxes subterrànies per a distribució en baixa tensió. S'hi inclouran els traçats verticals per façanes sempre que es disposi dels permisos d'energia corresponents, quan aquesta solució sigui inevitable.*
- 3. El traçat de la xarxa de distribució en baixa tensió ha de discórrer per voreres, camins o vials.*
- 4. El projecte o la documentació tècnica que s'adjunti a la comunicació prèvia haurà de constar d'una declaració responsable per part de personal tècnic competent a la que es declari que s'han consultat els serveis municipals existents, de manera que el traçat proposat eviti qualsevol interferència amb aquests, i que el pla d'obres ha estat coordinat amb els serveis tècnics municipals. L'òrgan competent en matèria de energia publicarà un model tipus de declaració responsable.*

De la documentació tècnica presentada es desprèn que les obres projectades compleixen els apartats 1), 2) i 3) citats anteriorment, però no amb l'apartat 4) ja que no s'ha rebut cap sol·licitud de consulta relativa als serveis municipals existents a la zona d'actuació ni s'ha coordinat ni aportat cap Pla d'Obres. Cal indicar que hi ha dins l'expedient un informe d'afeccions amb altres organismes signat per l'Enginyer Municipal D. Albert Gutiérrez Fernández de data 09/07/2024 on s'indica que no hi ha cap afecció.

Atès l'exposat anteriorment, es considera que no s'ha donat compliment a l'apartat a) del punt 2 de l'article 48bis de la Llei 10/2019, de 22 de febrer pel qual les obres relatives a xarxes de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió queden subjectes



Ajuntament d' Andratx

al règim de comunicació prèvia.

Atès l'exposat anteriorment i en compliment de l'apartat b) del punt 2 de l'article 48bis de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, les xarxes de distribució en baixa tensió que no es facin sota les premisses indicades a la lletra a) anterior quedaran sotmeses al tràmit de llicència municipal d'obres.

*Si bé el Tècnic que subscriu **INFORMA FAVORABLEMENT** a la sol.licitut, condicionat a:*

- 1. La llicència exclusivament empara la autorització municipal per a l'execució de les instal·lacions previstes al projecte objecte del present informe, sense perjudici de drets a tercers, drets de pas del propietaris afectats per la línia o autoritzacions d'altres organismes.*
- 2. Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigís.*
- 3. S'haurà de disposar de l'autorització particular per poder instal·lar la nova CS+CGP i/o CDU.*
- 4. S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.*
- 5. S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.*
- 6. Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.*
- 7. Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució dels creuaments ja que NO s'ha rebut cap sol·licitud de consulta prèvia relativa als serveis municipals existents a la zona.*
- 8. La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de*



Ajuntament d' Andratx

certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.

9. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109.

HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

10. S'hauran de respectar els guals pels vianants i donar compliment a la Llei per a la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a la reposició d'asfalt s'ampliarà en trenta centímetres a cada banda de rasa com a mínim.

11. Senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodat.

12. S'ha de complir amb el capítol IV de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a Normes Específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 h i les 18 h els dissabtes.

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

14. Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97. Així mateix s'haurà de nomenar coordinador de seguretat.

15. Les noves rases no podran estar obertes per un termini superior a tres dies.

16. S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.

17. Ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. Ha de complir amb el contracte en vigor amb



Ajuntament d' Andratx

l'empresa de gestió de RCD's.

18. Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscripta pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent on es certifiqui que:

** Que les obres s'han realitzat d'acord el projecte, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les noves xarxes.*

** Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitud realitzada.*

** Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*

** Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*

*** S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.**

19. Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora.

20. S'haurà de complir amb les prescripcions que s'indican a l'informe del Tècnic Municipal de Patrimoni de data 13/08/2024."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto de ejecución de nueva línea subterránea de baja tensión de la red del CD 10305 "S'Arracó" C.01-S.01, para dotar de suministro eléctrico para cambio de tensión y ampliación de potencia de un edificio situado en el carrer Mateu Pujol, 3 de S'Arracó (Andratx), firmado por la Ingeniera Técnica Industrial, Noelia Martí Tizón, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona nº 22003371 de fecha 23 de agosto de 2022.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha



Ajuntament d' Andratx

realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), no siendo necesarios los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia.

Las obras que se pretenden ejecutar implican la realización de una nueva canalización de una red de suministro eléctrico bajo acera pública, así como la instalación de una nueva CDU en la fachada de una edificación protegida.

Por ello, consta informe favorable del Técnico Municipal de Patrimonio, condicionado a una serie de prescripciones.

Sin perjuicio de lo anterior, esta licencia podría incurrir en causa de anulabilidad de acuerdo con el artículo 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud del segundo y tercer apartado del artículo 92 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local así como el artículo 371 del RLOUS.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación lo establecido en el artículo 146.1.k) de la LUIB, en concordancia con el artículo 364.k) del RLOUS: *“Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación”*.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 2 de junio de 2025, el Ingeniero emitió informe favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto de ejecución de nueva línea subterránea de baja tensión de la red del CD 10305 “S'Arracó” C.01-S.01, para dotar de suministro eléctrico para cambio de tensión y ampliación de potencia de un edificio situado en el carrer Mateu Pujol, 3 de s'Arracó (Andratx), firmado por la Ingeniera Técnica Industrial, Noelia Martí Tizón, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona nº 22003371 de fecha 23 de agosto de 2022, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

“1. La llicència exclusivament empara la autorització municipal per a l'execució de les instal·lacions previstes al projecte objecte del present informe, sense perjudici de drets a tercers, drets de pas del propietaris afectats per la línia o autoritzacions



Ajuntament d' Andratx

d'altres organismes.

2. Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigís.

3. S'haurà de disposar de l'autorització particular per poder instal·lar la nova CS+CGP i/o CDU.

4. S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.

5. S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.

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

7. Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució dels creuaments ja que NO s'ha rebut cap sol·licitud de consulta prèvia relativa als serveis municipals existents a la zona.

8. La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.

9. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109.
HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

10. S'hauran de respectar els guals pels vianants i donar compliment a la Llei per a la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a la reposició d'asfalt s'ampliarà en trenta centímetres a cada banda de rasa com a mínim.



Ajuntament d' Andratx

11. *Senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodat.*

12. *S'ha de complir amb el capítol IV de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a Normes Específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 h i les 18 h els dissabtes.*

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

14. *Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97. Així mateix s'haurà de nomenar coordinador de seguretat.*

15. *Les noves rases no podran estar obertes per un termini superior a tres dies.*

16. *S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.*

17. *Ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. Ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.*

18. *Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscrita pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent on es certifiqui que:*

** Que les obres s'han realitzat d'acord el projecte, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les noves xarxes.*

** Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitut realitzada.*

** Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a*



Ajuntament d' Andratx

l'obra.

** Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*

*** S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.**

19. Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora.

20. S'haurà de complir amb les prescripcions que s'indican a l'informe del Tècnic Municipal de Patrimoni de data 13/08/2024."

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DE UNA LINEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN DE LA RED DEL CD 10305 "S'ARRACÓ" C.01-S.01**, situado en el **CARRER MATEU PUJOL, 3 – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7811422DD4871S***,*** firmado por la Ingeniera Técnica Industrial, Noelia Martí Tizón, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona nº 22003371 de fecha 23 de agosto de 2022, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y con las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero municipal de fecha 2 de junio de 2025, así como las condiciones 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 al **LICENCIA URBANÍSTICA PARA LA**



Ajuntament d' Andratx

EJECUCIÓN DE UNA LINEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN DE LA RED DEL CD 10305 “S’ARRACÓ” C.01-S.01, situado en el **CARRER MATEU PUJOL, 3 – S’ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7811422DD4871S***,*** solicitado por **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, firmado por la Ingeniera Técnica Industrial, Noelia Martí Tizón, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona nº 22003371 de fecha 23 de agosto de 2022, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el Técnico Municipal de Patrimonio, así como a las siguientes prescripciones señaladas por el Ingeniero en su informe de fecha 2 de junio de 2025:

- “1. La llicència exclusivament empara la autorització municipal per a l'execució de les instal·lacions previstes al projecte objecte del present informe, sense perjudici de drets a tercers, drets de pas del propietaris afectats per la línia o autoritzacions d'altres organismes.*
- 2. Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigís.*
- 3. S'haurà de disposar de l'autorització particular per poder instal·lar la nova CS+CGP i/o CDU.*
- 4. S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.*
- 5. S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.*
- 6. Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.*
- 7. Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució dels creuaments ja que NO s'ha rebut cap sol·licitud de consulta prèvia relativa als serveis municipals existents a la zona.*



Ajuntament d' Andratx

8. La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.

9. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109.

HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

10. S'hauran de respectar els guals pels vianants i donar compliment a la Llei per a la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a la reposició d'asfalt s'ampliarà en trenta centímetres a cada banda de rasa com a mínim.

11. Senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodat.

12. S'ha de complir amb el capítol IV de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a Normes Específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 h i les 18 h els dissabtes.

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

14. Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97. Així mateix s'haurà de nomenar coordinador de seguretat.

15. Les noves rases no podran estar obertes per un termini superior a tres dies.

16. S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una



Ajuntament d' Andratx

setmana.

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

18. Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscrita pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent on es certifiqui que:

* Que les obres s'han realitzat d'acord el projecte, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les noves xarxes.

* Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitut realitzada.

* Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.

* Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.

*** S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.**

19. Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora.

20. S'haurà de complir amb les prescripcions que s'indican a l'informe del Tècnic Municipal de Patrimoni de data 13/08/2024."

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON OCHENETA Y SIETE**



Ajuntament d' Andratx

CÉNTIMOS (8.561,87.-€).

3º.- Plazos:

- Plazos inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazos finalización de ellas obras: **1 mes.**

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

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

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

TERCERO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas, se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de **OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON OCHENETA Y SIETE CÉNTIMOS (8.561,87.-€)**.

Expedient 4867/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic DESFAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4867/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA RURAL TRADICIONAL EN «CAN PEP DE SON VIGUET» DE SES BASSES**, situada en el **POLÍGONO 2, PARCELA 1 (ANDRATX)**, solicitado por **GLOBAL QUILARQUIA, S.L.**, con referencia catastral 07005A002000010000RH, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 8 de marzo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2189), siendo completada en fecha 23 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5801), y en fecha 26 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5862).

2º.- Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *«L'execució del projecte subsidiari d'intervenció arqueològica aprovat pel Consell de Mallorca al Decret/Resolució núm. 24119 de 9 d'octubre de 2024.*
- *L'entrega d'una còpia dels resultats del projecte d'intervenció arqueològica.*
- *Que el projecte s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística i sigui viable la seva execució al localitzar-se elements fora d'ordenació segons els certificats de situació urbanística relacionats.*
- *Al tractar-se d'una actuació en un jaciment arqueològic protegit és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni una vegada iniciat el projecte d'intervenció i una cop finalitzada l'actuació arqueològica.*
- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»*

3º.- En fecha 26 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«Revisada la documentació presentada en data 23 de juny de 2023 i núm. de registre d'entrada 5801, la tècnica que subscriu informa:

- *Del certificat de situació urbanística signat en data 25/07/23 es desprèn:*
- *Consta una construcció principal amb implantació anterior a 1956, per tant, implantada legalment. No obstant l'anterior, segons informe signat per la tècnica municipal en data 23/05/25, l'ús d'habitatge no era existent abans de 1956. L'ús que s'estableix a l'informe complementari signat per la tècnica*



Ajuntament d' Andratx

municipal tant a dia d'avui com anteriorment és de caseta d'eines.

- *La norma 28 del PTIM estableix que per considerar que un habitatge existent en sòl rústic és susceptible de ser objecte d'obres de reforma i ampliació d'acord amb uns requisits:*
 - *a) «Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m2 útiles y la suficiente capacidad de poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.*
 - b) Que se haya construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.*
 - c) Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente. Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en el Plan.*
 - d) Que la ampliación proyectada, si procede, se integre en la vivienda existente y no se superen los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en el planeamiento general municipal o en este plan en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. En ningún caso no podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.”*
- *Atès els punts anteriors, el projecte presentat no dona compliment a l'apartat 1.2.b atès que l'ús d'habitatge, segons el certificat municipal, no estava*



Ajuntament d' Andratx

implantat abans de l'any 1956.

- a) En qualsevol cas, si la construcció tingués ús d'habitatge legalment implantat abans de 1956 tampoc es donaria compliment a l'apartat 1.2.a atès que no es compleix amb la superfície útil mínima establerta de 35 m2.*
- La construcció es troba en situació de fora d'ordenació per haver-se executat obres sense el corresponent títol habilitant:*
 - reparació, renovació o substitució de coberta.*
 - condicionament amb nova extracció de fums.*
 - bany exterior annexe a l'edificació principal.*
 - plataforma de formigó en front de la façana principal.*

En relació a aquest punt 2 s'haurà de presentar un projecte d'enderroc o legalització segons correspongui per les intervencions executades sense títol habilitant:

- A l'estat actual no es grafia el bany que s'ha executat sense llicència segons indica el certificat de situació urbanística. Aquest s'ha de grafiar a la documentació gràfica d'estat actual i ha de constar com un enderroc a l'estat reformat del projecte.*
- La solera de formigó situada davant de la construcció també s'ha d'enderrocar.*
- S'ha de justificar si la coberta ha estat reparada, renovada o substituïda i s'ha de legalitzar aquesta reparació, renovació o substitució de la coberta així com el condicionament de l'extracció de fums, en cas de que sigui possible.*
- El projecte ha de contenir el cost d'execució de la legalització.*
- Els plànols, tant d'estat actual com estat reformat, alçat i seccions han d'estar acotats per poder verificar alçades i superfícies.*
- Encara que no es modifiqui cap paràmetre urbanístics, la fitxa ha d'estar emplenada amb dades.*
- Atès que al certificat emès per l'Ajuntament no estableix que l'ús d'habitatge fos implantat anterior a l'any 1956 no es poden executar dipòsits*



Ajuntament d' Andratx

Conclusions

*Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT** en relació a la llicència sol·licitada atès que segons informe signat per la tècnica municipal en data 23/05/25, l'ús d'habitatge no era existent abans de 1956. **L'ús que s'estableix a l'informe complementari signat per la tècnica municipal tant a dia d'avui com anteriorment és de caseta d'eines.***

Observacions: Es sol·licita es doni trasllat al departament de disciplina per a que realitzi els tràmits oportuns en relació a les obres executades sense títol habilitant que s'anomenen al certificat de situació urbanística signat per la tècnica municipal.»

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 rehabilitación de vivienda rural tradicional en «Cam Pep de Spn Viguet» de Ses Basses, redactado por los arquitectos Joan Bauzà Roig, Tomeu Cerdà Gamundí y Antoni Contestí Serres, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5801).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **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



Ajuntament d' Andratx

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

- **APR Erosión:** egún 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:

- *«S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.*

- *Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.*

- *La desforestació ha de ser l'estrictament necessària per l'execució de l'obra.»*

- **APR Incendios:** no será necesario informe previo según el escrito RGE: 2021-E-RC-9002 de fecha 22 de noviembre 2021, dado que se exceptúa la necesidad de informe por parte de la Consellería de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, Direcció General d'Espais Naturals y biodiversitat: Las actividades, obras o instalaciones menores que no tengan repercusión estructural en relación al riesgo de incendios, no necesitarán solicitud de informe previo a la Consellería de Medi Ambient i Territori cumpliendo con las siguientes prescripciones:

Durante la realización de las obras se deberá cumplir con el Decreto 15/2007, de 5 de octubre, por el cual se dicten normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal. En caso de utilizar maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, el funcionamiento de los cuales genere deflagración, chispas o descargas eléctricas susceptibles de provocar incendios forestales, se tiene que tener en cuenta lo que establezca la Directiva 98/37/CD, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre máquinas, por las determinaciones en relación al riesgo de incendio. Se establecerán medidas de control si hay posibilidad de generar chispas y se



Ajuntament d' Andratx

dispondrà de medios necesarios para sofocar un posible incendio. Se formará e informará a las personas responsables de los trabajos en el cual posible riesgo de incendios y como minimizarlo. No obstante el anterior, consta informe de la Administración forestal por actuación en un área de prevención de riesgo (APR) incendios firmado en fecha 28/02/24 y 07/03/24 en el cual se establece que:

«Cal executar una franja d'autoprotecció de 30 metres al voltant de l'habitatge rural així com una franja longitudinal de 10 metres a cada costat del camí d'accés. Aquestes mesures s'han d'executar i mantenir d'acord amb les indicacions de la Resolució del conseller de Medi Ambient i Territori, de 15 de febrer de 2021.

Durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.»

- **Xarxa Natura i PORN:** consta informe favorable de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural firmado en fecha 5 de marzo de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

«1. S'informa favorablement respecte al paratge natural de la Serra de Tramuntana, atès que no es considera que pugui afectar significativament als seus objectius de conservació, sempre i quan es tinguin en compte les següents consideracions:

a) L'element de tractament de les aigües residuals que s'instal·larà ha d'incloure filtre o tractament biològic previst a l'abocament (art. 24.2 del PORN).

b) Per evitar l'alteració de la vegetació natural, no es poden ubicar sobre àrees de vegetació silvestre les zones d'aplec i altres materials i estris necessaris per a l'execució de les obres (art. 29.1 del PORN).

c) Amb l'objectiu d'evitar perturbacions sobre la fauna present a la zona, no es podran generar renous forts o estridents durant l'execució de les obres (art. 33.1 del



Ajuntament d' Andratx

PORN).

d) *Es prendran totes les mesures que siguin adients per a prevenir qualsevol afectació als elements del patrimoni històric presents en la zona d'actuació (com marjades i parets), especialment pel que fa a l'element del Catàleg del Patrimoni Històric d'Andratx identificat com JA 47 "Ses Cases de ses Bases" (art. 69.3 del PORN).*

e) *Es prohibeix l'obertura de nous vials i camins (art. 96.2 del PORN).*

f) *Tots els residus que es generin hauran de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat (art. 97.1 del PORN).*

g) *Per a la instal·lació fotovoltaica serà necessària la declaració d'interès general o d'utilitat pública d'acord amb els procediments establerts en cada cas, segons estableix l'article 36.4.2 del PDS energètic de les Illes Balears (Decret 96/2005, de 26 de maig).*

2. *S'informa favorablement respecte a la Xarxa Natura 2000, doncs no es preveu que pugui afectar apreciablement als seus objectius de conservació.*

En relació al punt 1.g) l'art. 48.3 de la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica estableix que:

«No estan subjectes a la declaració d'interès general en sòl rústic les instal·lacions de generació d'energia renovable següents: Les destinades a l'autoconsum a les edificacions o instal·lacions legals en sòl rústic.»

Per tant, i vist que a l'informe per part de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural signat en data 05 de març de 2024 s'estableix que «La instal·lació prevista s'ubica en la denominada zona d'exclusió, d'entre les zones d'aptitud ambiental i territorial definides al PDS energètic de les Illes Balears (Decret 96/2005), de 23 de setembre, i s'enquadra dins del tipus A, segons l'article 34.2.2 de l'esmentat PDS (ocupació territorial inferior a 0,3 ha i potència no superior a 100 kW)» en cas de que la instal·lació sigui per autoconsum no serà necessari la declaració d'interès general.»

- **Patrimoni:** consta informe firmado en fecha 2 de julio de 2024 por el Técnico Municipal de Patrimonio: «Revisat el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament el 16 de desembre de 2020, localitzam dins aquesta



Ajuntament d' Andratx

parcel·la tant la Ruta d'Interès Natural i Paisatgístic-Ruta de Pedra- catalogada amb la fitxa 557-EP i un grau de protecció Integral com el jaciment arqueològic anomena Ses Cases de ses Basses protegit amb la fitxa 47-JA i un grau de protecció Integral. Proteccions que impliquen directament la conservació íntegrament de tots els béns catalogats que envolten la ruta i que es troben inventariats al seu Pla Especial, com la protecció i conservació íntegra tant de les estructures conservades com de les eventuais estructures i nivells arqueològics existents dins l'àrea de la delimitació del bé i l'àrea del seu entorn de protecció. Aquesta singularitat de protecció implica que les intervencions preferents a realitzar en la parcel·la hauran de ser adscrites a la posada en valor del jaciment, la seva prospecció i netejar per delimitar l'espai arqueològic correctament.

Per tant, aquesta protecció, fa que només es permetin obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració i rehabilitació, i sol·licita autorització de la Comissió Insular del Patrimoni Històric tal com estipula l'art. 37 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears.»

En fecha 23 de mayo de 2025, consta nuevo informe favorable, condicionado a una serie de prescripciones.

Consta informe del Servei de Patrimoni Històric (exp. 1091225Q) firmado en fecha 10 de octubre de 2024: «Autoritzar a José Merino Santisteban, en qualitat de director, per realitzar el projecte d'intervenció arqueològica subsidiària del projecte bàsic per la rehabilitació d'habitatge rural tradicional a "CAN PEP DE SON VIGUET" de ses Basses, pol. 2 parc. 1, al terme municipal d'Andratx, a l'empara d'allò que disposen els articles 49, 50, 51 i següents de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, i el Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears, amb la prescripció següent:

Un cop duta a terme la intervenció, s'hauran de presentar els resultats al Servei de Patrimoni del Consell de Mallorca, a fi efecte d'avaluar l'impacte sobre eventuais restes patrimonials, emetre informe i plantejar, si s'escau, mesures necessàries per garantir la seva conservació.

Els objectes que es puguin obtenir fruit d'aquesta intervenció, degudament inventariats i catalogats, amb identificació del context del qual procedeixen, i la



Ajuntament d' Andratx

memòria preliminar, s'han de dipositar al Museu de Mallorca, en compliment de l'establert a l'article 53.1 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, i l'article 16 del Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears.

El termini per fer efectiu el lliurament és d'un any, a partir de la data de finalització de la intervenció, en els termes disposats en l'article 16.2 a) del Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears.

Si no es pot complir aquest termini per causa justificada, se n'haurà de sol·licitar per escrit un dipòsit temporal per un temps màxim d'un any a la Comissió Insular de Patrimoni Històric.

Així mateix, s'hauran de complir la resta de determinacions contingudes a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, i al Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears.

II.- Aquesta resolució s'ha de comunicar, per al seu coneixement, al Museu de Mallorca, a la Conselleria de Turisme, Cultura i Esports del Govern de les Illes Balears, i a la Delegació del Govern de Mallorca, en compliment de l'article 6.4 del Decret 14/2011, de 25 de febrer, pel qual s'aprova el reglament d'intervencions arqueològiques i paleontològiques de les Illes Balears.

Sense perjudici que aquest projecte s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística.»

- Certificado de situación urbanística*:* emitido en fecha 25 de julio de 2023 por la Técnico Municipal:

- «Las obras correspondientes a la edificación principal están finalizadas anteriormente a 1.956.
- Las obras correspondientes a la reparación, renovación o substitución de cubierta, la intervención de acondicionamiento con nueva extracción de humos, el aseo exterior anexo a la edificación principal y la plataforma de hormigón frente a la fachada principal parece que se ejecutaron



Ajuntament d' Andratx

posteriormente a 1.956. No consta ningún permiso o licencia urbanística municipal al respecto.

- *El yacimiento “Ses cases de ses Basses” que se ubica en esta parcela se encuentra incluido en el Catálogo municipal con la ficha JA47, donde se indican tanto los elementos del yacimiento, su grado de protección integral y las intervenciones permitidas.*
- *No consta en este Ayuntamiento la apertura de expedientes de infracción urbanística.*

Consta informe complementario de fecha 23 de mayo de 2025 en el que se establece que: *«Per tot això, es pot dir que l'ús de la construcció és de caseta d'eines, tant a dia d'avui com anteriorment.»*

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

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

CUARTO.- Aunque se comprueba que la construcción principal es anterior a 1956, en el certificado de situación urbanística de fecha 23 de mayo de 2025, la técnica municipal pone de manifiesto que el uso de vivienda no existía en 1956, sino que el uso de la construcción era de una caseta de herramientas.

La Norma 28 del PTIM establece que para que una vivienda existente en suelo rústico sea susceptible de obras de reforma y ampliación, será necesario que cumpla con una serie de requisitos:

«a) Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Mallorca, así como una superficie mínima de 35 m2 útiles y la



Ajuntament d' Andratx

suficiente capacidad de poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.

b) Que se haya construido al amparo de autorización. No será exigible la aportación de la licencia municipal en caso de viviendas existentes antes de la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956, lo cual se acreditará mediante una certificación municipal, emitida partiendo de la constancia de la mencionada vivienda en el catastro o en cualquier registro o documento público.

c) Que para su reforma no sea necesario que se actúe sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, excepto que se trate de actuaciones parciales en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente.

Igualmente, la demolición de la vivienda existente supondrá la pérdida de este uso y la sujeción al régimen de nueva construcción de edificaciones o cambio de uso regulado en el Plan.

d) Que la ampliación proyectada, si procede, se integre en la vivienda existente y no se superen los parámetros vigentes para viviendas de nueva planta regulados en el planeamiento general municipal o en este plan en el momento del otorgamiento de la licencia de ampliación. En ningún caso no podrá dar lugar a cuerpos de edificación funcionalmente independientes destinados a usos residenciales.»

De conformidad con el informe técnico municipal, el proyecto presentado no cumple con el apartado 1.2.b anteriormente mencionado.

En consecuencia, la construcción se encuentra en una situación de fuera de ordenación por haberse llevado a cabo obras sin el correspondiente título habilitante:

- *«reparació, renovació o substitució de coberta.*
- *condicionament amb nova extracció de fums.*
- *bany exterior annexe a l'edificació principal.*
- *plataforma de formigó en front de la façana principal.»*

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**, **} en fecha 26 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal, emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de rehabilitación de vivienda rural tradicional en «Cam Pep de Spn Viguet» de Ses Basses, redactado por los



Ajuntament d' Andratx

arquitectos Joan Bauzà Roig, Tomeu Cerdà Gamundí y Antoni Contestí Serres, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5801), puesto que, según el certificaco de situación urbanística emitido en fecha 23 de mayo de 2025, el uso de la construcción corresponde a una caseta de herramientas.

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de rehabilitación de vivienda rural tradicional en «Cam Pep de Spn Viguet» de Ses Basses, redactado por los arquitectos Joan Bauzà Roig, Tomeu Cerdà Gamundí y Antoni Contestí Serres, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5801), puesto que, según el certificaco de situación urbanística emitido en fecha 23 de mayo de 2025, el uso de la construcción corresponde a una caseta de herramientas.

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

PRIMERO.- Denegar licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA RURAL TRADICIONAL EN «CAN PEP DE SON VIGUET» DE SES BASSES**, situada en el **POLÍGONO 2, PARCELA 1 (ANDRATX)**, solicitado por **GLOBAL QUILARQUIA, S.L.**, con referencia catastral 07005A002000010000RH, proyecto redactado por los arquitectos Joan Bauzà Roig, Tomeu Cerdà Gamundí y Antoni Contestí Serres, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5801), puesto que, según el certificaco de situación urbanística emitido en fecha 23 de mayo de 2025, el uso de la construcción corresponde a una caseta de herramientas.

1.- Parámetros urbanísticos:



Ajuntament d' Andratx

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.**
- Zonificación: **ANEI, APT COSTA, APT EROSIÓN, APR INCENDIOS Y UP 1.**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
VEINTIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (28.150,00.-€).

3- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras: -
- Plazo para la finalización de las obras: -

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 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- 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,



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
VEINTIOCHO MIL CIENTO CINCUENTA EUROS (28.150,00.-€).

CUARTO.- Se deberá dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 3741/2025. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **3741/2025**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a **BEMANI MOLA, S.L.U.**, correspondiente a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (LO 15/2018)**, situadas en **CARRER ESPARRAGUERA, 52 – URB. CAN BORRÀS (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7390605DD4779S0001GT, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística LO 15/2018 fue concedida a favor de BEMANI MOLA, S.L.U., en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 de octubre de 2019, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

expediente	Objeto	plazos
2218/2018 (LO 15/2018)	Proyecto básico de construcción de vivienda	Plazo de inicio: 6 meses. Plazo de finalización: 24



Ajuntament d' Andratx

	unifamiliar aislada y piscina Otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 de octubre de 2019	meses.
4135/2019	Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina Aprobado en fecha de 9 de diciembre de 2019.	
MD 9255/2020	Modificado durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina Denegado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 11 de abril de 2025	
PRG 9445/2021	1ª prórroga de la licencia n.º 2218/2018. Otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de marzo de 2021	12 meses
PRG 2589/2023	2ª prórroga de la licencia n.º 2218/2018. Declarado desistimiento en virtud de Decreto n.º 3610/2024 de fecha 30 de septiembre de 2024.	

2º.- Consta informe técnico de fecha 30 de mayo de 2025 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística LO 15/2018, cuyo objeto es la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Esparraguera, 52 – Urb. Can Borràs (Puerto de Andratx).

SEGUNDO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia LO 15/2018, esto es, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears (LUIB), concretamente a su artículo 154 establece lo siguiente:

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

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

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

TERCERO.- De conformidad con los expedientes relaciones, consta informe técnico emitido el 3 de marzo de 2025, en relación a las modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras, exp.: 9255/2020, (MTO del 2218/2018), donde se concluye que: *“[...] las obras deberían haberse paralizado conforme al artículo 156 de la LUIB y que se constata en el informe del celador de obras municipal, de fecha 24.09.2024, que las obras correspondientes con la ejecución de una planta más de sótano, a cota + 79,00, ya se encuentran ejecutadas sin la correspondiente licencia de MTO, se emite informe técnico desfavorable a las obras de modificaciones durante el transcurso de las obras solicitadas, debiéndose solicitar una legalización de las obras ejecutadas sin licencia + obras para poder terminar la ejecución de las mismas [...]”*

CUARTO.- A la vista de los antecedentes anteriormente mencionados, se ha



Ajuntament d' Andratx

comprobado que los plazos de la licencia LO 15/2018 habrían finalizado, así como que se han llevado a cabo obras sin el correspondiente título habilitante.

QUINTO*.-* La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, de acuerdo con el precepto mencionado, en concordancia con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, la Técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (LO 15/2018)**, situadas en **CARRER ESPARRAGUERA, 52 – URB. CAN BORRÀS (PUERTO DE ANDRATX)**, otorgada a **BEMANI MOLA, S.L.U.**, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia.

SEGUNDO.- Conceder trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de 15 días pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

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

Expedient 1316/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el 1316/2018 (68/2016 IU), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2018, acordó:

"PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por el Sr. Edward Benjamin Thomas Sowton, exceptuando la que hace referencia a la no responsabilidad del Sr. Sowton, en cuanto a la imposición de la sanción, por las obras ejecutadas



Ajuntament d' Andratx

anteriormente a la adquisición de la propiedad por el mismo, en base a los argumentos expuestos en el Informe Jurídico.

SEGUNDO.- Ordenar al SR. EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE Y2107032Q, en concepto de propietario, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada por las actuaciones realizadas sin título habilitante y no legalizables, situadas en POLÍGONO 6- PARCELA 215-ANDRATX, consistentes en:

NIVEL PLANTA BAJA

- Piscina (2002) - Garaje (1997)*
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (1997)*
- Terraza (2014) - Pérgola (1994). Derribo sin licencia*
- Barbacoa (1991) Consta una suspensión de obras (37/1991-SO, por encontrarse en una parcela colindante)*
- Reforma interior de vivienda (2014) NIVEL PLANTA PRIMERA*
- Reforma interior de vivienda (2014)*
- Terraza (2014)*
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (2014)*
- Reforma interior de vivienda (2014)*
- Cambio de cubiertas (2014)*

Lo que implica, de acuerdo al artículo 192.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB):

- La demolición de las obras*
- La restitución de los terrenos a su estado anterior*
- El cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualquiera de los servicios públicos*

TERCERO. La demolición ha de ser ejecutada en el plazo de cuatro meses, de acuerdo con el informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 19 de diciembre de 2016, disponiendo del plazo de dos meses para instar ante el Ayuntamiento el proyecto de restablecimiento (la reposición y la legalización) a partir de la



Ajuntament d' Andratx

notificación del acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento, según dispone el artículo 192.3 de la LUIB. Según establece el artículo 193.1 de la LUIB “como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:

a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados”.

CUARTO. Apercibir al interesado que el incumplimiento de la orden de eliminación de las obras ilegales y de restitución de la parcela a su estado anterior determinará, de acuerdo con el artículo 194 de la LUIB, a la imposición de hasta doce multas



Ajuntament d' Andratx

coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta.

QUINTO. Comunicar al interesado que de acuerdo con el artículo 176 de la LUIB:

2. El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90%; y en un 80%, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

SEXTO. Imponer al SR. EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, en calidad de propietario, una sanción de 258.452,128 € por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante y no legalizables en PARCELA 215- POLÍGONO 06- ANDRATX, por los motivos expuestos en el Informe Jurídico.

SÉPTIMO. Las sanciones recogidas en la presente propuesta de resolución se pueden reducir, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB en: a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%. b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

OCTAVO. Dar traslado del Acuerdo al interesado con indicación de los Recursos que procedan; el Recurso Potestativo de Reposición, cuyo plazo será de un mes, de acuerdo con el artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015, del Procedimiento



Ajuntament d' Andratx

Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o impugnar el Acto Administrativo directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo".

El anterior acuerdo se notificó al interesado el 11/12/2018.

2º.- El 25 de febrero de 2020, la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral de la finca con referencia catastral nº 07005A006002150000RX en el que aparecen como titulares:

EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, NIE núm. YXXXXX032Q

LUISA JANE MORLEY, NIE núm. YXXXXX985S

3º.- El 25 de marzo de 2020, el celador municipal emite el siguiente informe:

"1. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN: Atender la petición por porte del área de Disciplina para la comprobación del estado de la parcela situada en el polígono 6 parcela 215.

2. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS: Personado en la dirección anteriormente citada, en varias ocasiones, sin haber podido acceder a su interior para comprobar su estado. Se comunica a esta unidad para que realice un requerimiento a la propiedad, para poder acceder al interior de la vivienda, realizar una inspección y poder continuar con la tramitación del expediente". A tal efecto, se cursa un requerimiento a Edward Benjamin Thomas Sowton RGS nº 2020-SRE-1201 de 25/03/2020 y otro a LUISA JANE MORLEY, RGS nº 2020-S-RC-1292 de 25/03/2020."

4º.- El 11 de mayo de 2020, la Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. (1316/2018 8 68/2016 IU). En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data el 19 d'octubre de 2018 la resolució de l'expedient sancionador i de restabliment de la realitat física alterada per actuacions realitzades sense títol habilitant i no legalitzables al POLÍGON 6- PARCEL·LA 215-ANDRATX.

Resolució que es va notificar l'interessat Sr. EDWARD BENJAMIN SOWTON , com a titular de l'habitatge mitjançant registre de sortida 2018-S-RC-7088 en data 11/12/2018. El termini per presentar de forma potestativa el recurs de reposició



Ajuntament d' Andratx

era del 12/12/2018 a 12/01/2019. I no es va presentar cap recurs.

Així mateix el termini per presentar davant el Departament de Llicències el projecte de demolició de l'obra i restitució del terrenys al seu estat anterior era de dos mesos, es a dir del 12/12/2018 a 12/02/2019. I a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat davant el Departament de Llicències cap projecte de demolició de l'obra.

Així mateix en data 13/01/2020 segons registre 2020-E-RE-93 el representant del Sr. EDWARD BENJAMIN SOWTON, el Sr. DANIEL JUAN RIERA sol.licita vista i copia de l'expedient. ; en el qual hi te accés amb l'obtenció de còpies en data 15/01/2020 segons documentació que es troba dins l'expedient i a l'expedient relacionat 401/2020.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d' urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la incoació de l'expedient per a la imposició de multes coercitives fins al compliment de l'ordre de reposició de la realitat física al seu estat anterior per les actuacions realitzades sense títol habilitant".

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de junio de 2020, acordó:

"PRIMERO.- INCOAR expediente para la imposición de multas coercitivas contra EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXXX032Q, y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXXX985S, hasta el cumplimiento de la orden de reposición de la realidad física en su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx, por un importe cada vez de 17.290,37 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

SEGUNDO.- CONCEDER un trámite de audiencia a las personas interesadas por un plazo de 15 días, a fin de que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra este acuerdo que pone fin a la vía administrativa no procede la interposición de recursos atendido a que se trata de un acto de trámite".



Ajuntament d' Andratx

6º.- En fecha 13 de julio de 2020, RGE nº 2020-E-RE-3182, ANDRES MARIANO DELLA, con DNI nº 4310XXXXF, en nombre y representación de EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE nº Y210XXXXQ, solicita ampliación del plazo para presentar proyecto de demolición.

7º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de julio de 2020, acordó denegar la solicitud de ampliación del plazo para presentar el proyecto de restablecimiento presentada el 13 de julio de 2020, RGE nº 2020-E-RE-3182, por ANDRES MARIANO DELLA, con DNI nº 4310XXXXF, en nombre y representación de EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE nº Y210XXXXQ (exp. 1316/2018), por los motivos expuestos en los fundamentos jurídicos.

8º.- El 14 de octubre de 2020 la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1316/2020 (IU 68/2016). En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 3 de junio de 2020 de incoar expediente de imposició de multes coercitives.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat: EDWARD BENJAMIN SOWTON en data 24-07-2020 mitjançant publicació al BOE núm. 201.

Vist que en data 13/07/2020 es va presentar sol·licitud d'ampliació de terminis per presentar projecte de demolició, denegat per la JGL de data 31-07-2020. El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 25/07/2020 a 24/08/2020 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de llicències. “

9º.- En fecha de 23 de octubre de 2020, la Junta de Gobierno Local, acordó:

“PRIMERO.- IMPONER a EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 19 de octubre de 2018, por las actuaciones realizadas sin título



Ajuntament d' Andratx

habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx”

10º.- En fecha de 11 de diciembre de 2020, la Junta de Gobierno Local acordó:

“PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas el 12 de noviembre de 2020, RGE n.º 2020-E-RE-5970, por ANDRES MARIANO DELLA, con DNI nº 4310XXXXF, en nombre y representación de EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE nº Y210XXXXQ, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de octubre de 2020, en el sentido expuesto en el primer fundamento jurídico.”

11º.- En fecha de 10 de marzo de 2023, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripció dels actes: Personada en la citada situació, per dur a terme una inspecció visual, es comprova que l'estat actual, del volums i des de l'exterior de l'edificació, s'ajusta a allò descrit als plànols d'estat final amb visat 2021/03572 de 27/04/2021 adjunts al Registre d'Entrada2022-E-RE-2405 de 28/03/2022.

Per tant, es conclou que tots els volums sense títol habilitant haurien estat demolits però, aparentment, no s'ha legalitzat la reforma interior de l'habitatge.”

12º.- En fecha de 28 de marzo de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

PRIMERO.- IMPONER a EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, la segunda multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 19 de octubre de 2018, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx”

13º.- En fecha de 21 de julio de 2025, la Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1316/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 28/03/2025, d'imposició segona multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar als següents interessats:



Ajuntament d' Andratx

□ Sr. EDWARD B. SOWTON, en data 07/05/2025 (BOE Núm.110).

□ Sra LUISA JANE MORLEY, en data 07/05/2025 (BOE Núm.110).

Atès que el termini per presentar recurs era del 08/05/2025 a 07/06/2025 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs."

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 192 de la LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada. Indica que la orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos en su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquier servicios públicos. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 19/10/2018, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo, que se notificó el 11/12/2018, por tanto el 11/02/2019 era el último día que tenía para presentar el proyecto de restablecimiento.

En fecha 3 de junio de 2020 de inició expediente para la imposición de multas coercitivas contra EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, hasta el cumplimiento de la orden de reposición de la realidad física en su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx y se concedió un trámite de audiencia de 15 días.

El interesado no presentó alegaciones sino que solicitó la ampliación del plazo para presentar el proyecto de restablecimiento que fue denegada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31/07/2020.

Así mismo, visto el informe de inspección de la Celadora Municipal de fecha 10 de



Ajuntament d' Andratx

marzo de 2025 de mediante el cual indica que: *“Per tant, es conclou que tots els volums sense títol habilitant haurien estat demolits però, aparentment, no s’ha legalitzat la reforma interior de l’habitatge.”* no se ha llevado a cabo la completa restitución de todas las obras sin titulo habilitante, visto que en las mismas se incluyen las siguientes:

“NIVEL PLANTA BAJA

- Piscina (2002) - Garaje (1997)*
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (1997)*
- Terraza (2014) - Pérgola (1994). Derribo sin licencia*
- Barbacoa (1991) Consta una suspensión de obras (37/1991-SO, por encontrarse en una parcela colindante)*
- Reforma interior de vivienda (2014)*

NIVEL PLANTA PRIMERA

- Reforma interior de vivienda (2014)*
- Terraza (2014)*
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (2014)*
- Reforma interior de vivienda (2014)*
- Cambio de cubiertas (2014)”*

Consta diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha de 21/07/25 en la que indica: *“Atès que el termini per presentar recurs era del 08/05/2025 a 07/06/2025 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s’ha presentat cap recurs”*

****SEGUNDO.-****El artículo 193 de la LUIB regula el procedimiento a seguir, como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta Ley, para la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado.

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, el proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento



Ajuntament d' Andratx

urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará jefe informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente

TERCERO.- El artículo 194 LUIB regula el incumplimiento de la orden de restablecimiento:

“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.

4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado”.

Las obras se valoraron en 172.903,69 € de acuerdo con el informe de valoración



Ajuntament d' Andratx

cautelar de las obras sin licencia emitido el 19/12/2016 por el Arquitecto Técnico Municipal. Por tanto, procede imponer multas coercitivas por un importe de 17.290,37 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento

Visto el informe de titularidad catastral que consta en el expediente son propietarios al 50% EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXXX032Q, y LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXXX985S, por tanto, la multa coercitiva que procede imponer es por una cuantía de 8.645,18 € a cada uno.

CUARTO.- En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

QUINTO.- El artículos 97 a 101 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regulan las multas coercitivas como uno de los medios de ejecución forzosa. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponer con este carácter y compatible con ellas.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXXX032Q, la tercera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) y a LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXXX985S, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 19 de octubre de 2018, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx, apercibiéndole que la persistencia del



Ajuntament d' Andratx

incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mensual.

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la tercera multa coercitiva.

SEGUNDO.- ADVERTIR que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

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

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

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

Expedient 3589/2018. Sancionador per Infracció Urbanística



Ajuntament d' Andratx

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3589/2018 (IU 16/2017), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 17 de septiembre de 2021 acordó:

“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en “Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m”, lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:

A) SEÑALAR que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento de cambio de uso ante este ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del presente acuerdo, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 7 de julio de 2021, es de 1 mes.



Ajuntament d' Andratx

Si el òrgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si son posteriores.

En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo para que el interesado cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de ésta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

[...].

2º.- En fecha 14 de octubre de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-8299, JUAN RAFAEL FLORIT MARTINEZ presentó solicitud de licencia de legalización, expediente n.º 8940/2021.

3º.- Mediante Decreto delegado del Área de Urbanismo y Licencias de Actividades n.º 1480, de 1 de junio de 2023, se declaró el desistimiento del procedimiento para la tramitación del expediente 8940/2021, iniciado a instancia de JUAN RAFAEL FLORIT MARTINEZ, correspondiente a la solicitud de legalización de ventana, obras situadas en CARRER PUIG DE S'ESPART, 23 de este término municipal, por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado de diez días.

Declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo, sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder a un procedimiento nuevo y posterior.

4º.- En fecha 3 de julio de 2023 la administrativa de Disciplina ha emitido la diligencia siguiente:

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



Ajuntament d' Andratx

Núm. 3589/2018 (16/2017 IU), en el qual es va aprovar per la JGL celebrada en sessió de data 17 de setembre de 2021, ordenar restitució.

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

- Sr. MARCUS HOLFGANG HAAG, i Sra. YVONNE HAAG en data 22/11/2021 (BOE Núm. 279).

Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 23/11/2021 a 22/11/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions.

Vist que segons el documents que tenc al meu abast s'ha presentat projecte de legalització Núm. 8940/2021 davant el Departament de Llicències.

Així mateix, vist el Decret Núm. 1480/2023 de 01/06/2023, declarar el desistiment del procediment per la tramitació del Ex. 8940/2021.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta incoar expedient de multes coercitives".

5º.- En fecha 3 de julio de 2023 se ha incorporado la titularidad catastral al expediente:

HAAG MARCUS WOLFGANG Y429****T 50,00% de propiedad

HAAG YVONNE Y429****N 50,00% de propiedad

6º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 7 de julio de 2023 acordó incoar expediente para la imposición de multas coercitivas contra HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en "Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m", por un importe cada vez de 600,00 €.

7º.- La Auxiliar Administrativa de Disciplina en fecha de 26 septiembre de 2023 emitió la diligencia siguiente:

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



Ajuntament d' Andratx

Núm. 3589/2018 (16/2017-IU), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 7 de juliol de 2023, incoar expedient multes coercitives.

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

Sr. MARCUS WOLFGANG HAAG, en data 18/08/2023, (BOE Núm.197).

Sra IVONNE PETZOLD, en data 18/08/2023, (BOE Núm.197).

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 19/08/2023 a 08/09/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer proposta d'imposició primera multa coercitiva."

8º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 22 de diciembre de 2023. acordó:

"PRIMERO.- IMPONER a HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, la primera multa coercitiva de 600.- euros a cada uno por el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en "Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m", apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes."

9º.- La Auxiliar Adminsitrativa de Disciplina en fecha de 10 de junio de 2024 emitió la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3589/2018 (16/2017-IU), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2023, d'imposar primera multa coercitiva.

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

Sr. MARCUS WOLFGANG HAAG, en data 05/02/2024, (BOE Núm.31).

Sra IVONNE PETZOLD, en data 05/02/2024, (BOE Núm.31).

Vist que el termini per presentar recurs era del 06/02/2024 a 07/03/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs.



Ajuntament d' Andratx

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

10º.- En fecha de 28 de junio de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó:

"PRIMERO.- IMPONER a HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, la segunda multa coercitiva de 600.- euros a cada uno por el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en "Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m", apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes."

11º.- En fecha de 2 de abril de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3589/2018 (16/2017-IU), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 28 de juny de 202, d'imposició segona multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar als següents interessats:

☐ Sr. MARCUS WOLFGANG HAAG, en data 02/08/2024 (BOE Núm.186).

☐ Sra IVONNE PETZOLD, en data 02/08/2024 (BOE Núm.186). Atès que el termini per presentar recurs era del 03/08/2024 a 02/09/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs.»

12º.- En fecha de 11 de abril de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

"PRIMERO.- IMPONER a HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, la tercera multa coercitiva de 600.- euros a cada uno por el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en "Ejecución de una nueva ventana de



Ajuntament d' Andratx

1,40m x 0,85m", apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes."

13º.- En fecha de 21 de julio de 2025, la Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3589/2018 (16/2017-IU), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 11/04/2025, d'imposició tercera multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar als següents interessats:

Sr. MARCUS WOLFGANG HAAG, en data 22/05/2025 (BOE Núm.123).

☐ *Sra IVONNE PETZOLD, en data 22/05/2025 (BOE Núm.123). Atès que el termini per presentar recurs era del 23/05/2025 a 22/06/2025 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs."*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 192 de la LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada. Indica que la orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos en su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquier servicios públicos.

La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 17/09/2021, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento.



Ajuntament d' Andratx

En fecha 14 de octubre de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-8299, JUAN RAFAEL FLORIT MARTINEZ presentó solicitud de licencia de legalización, expediente n.º 8940/2021. Sin embargo, en fecha 1 de junio de 2023, se ha declarado el desistimiento del procedimiento para la tramitación del expediente 8940/2021 por no haber subsanado las deficiencias.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 21/07/25, en la que hace constar que, habiéndose notificado el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 22/05/24 mediante le cual se procedía a la imposición de la segunda multa coercitiva, mediante BOE n.º 123, además hace constar que no se ha presentado recurso ni proyecto de restablecimiento.

SEGUNDO.- El artículo 193 de la LUIB regula el procedimiento a seguir, como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta Ley, para la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado.

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, el proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará jefe informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente.

TERCERO.- El artículo 194 LUIB regula el incumplimiento de la orden de restablecimiento:

*“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la **imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en***

cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la



Ajuntament d' Andratx

periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.

4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado”.

La ejecución de la nueva ventana se valoró por el Arquitecto Técnico Municipal, el 9 de junio de 2017, por un importe de 330,48 €.

Por tanto, visto que el art. 194.1 LUIB establece que ellas multas coercitivas tendrán un importe mínimo de 600,00 €, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600,00 €**, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

CUARTO- En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

QUINTO.- El artículos 97 a 101 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regulan las multas coercitivas como uno de los medios de ejecución forzosa. La multa coercitiva



Ajuntament d' Andratx

es independiente de las sanciones que puedan imponer con este carácter y compatible con ellas.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, la cuarta multa coercitiva de 600.- euros a cada uno por el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en "*Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m*", apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la cuarta multa coercitiva.

SEGUNDO.- Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del artículo 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la doceava multa coercitiva se puede llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición a expensas de la persona interesada.

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

Contra el punto segundo del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo



Ajuntament d' Andratx

órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

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

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

Expedient 2349/2019. Canvi Instructora	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 2349/2019 (IU 54/2013) incoat contra la mercantil PLUS ULTRA CASA & CONSULTING S.L. amb NIE B5777XXXXX en relació a obres presumptament sense llicència al C/ Gral Bernardo Riera, 3 d'aquest Terme Municipal; en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient a la Sra. Maria Francisca Ruiz Roig segons Acord de Junta celebrada en sessió ordinària de data 28 de febrer de 2020.

Per tal de poder continuar amb la tramitació dels esmentats expedients, s'ha de nomenar nou/va instructor/a.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm.



Ajuntament d' Andratx

2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor/a de l'expedient núm. 2349/2019 (IU 54/2013).

SEGON.- NOMENAR instructor/a dels esmentats expedients a la Sr/a. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, i Secretària dels mateixos a la Sr/a. MARTA DOLS SOLER del procediment de disciplina urbanística esmentat amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructor/a.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

Expedient 10260/2019. Canvi instructora	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 10260/2019 incoat contra la mercantil DEVARIO SPAIN, S.L. amb NIF B6435XXXX en relació a obres presumptament sense llicència al CL PONENT, 9 d'aquest Terme Municipal; en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient a la Sra. Maria Francisca Ruiz Roig segons Acord de Junta celebrada en sessió ordinària de data 29/10/2021.

Per tal de poder continuar amb la tramitació dels esmentats expedients, s'ha de nomenar nou/va instructor/a.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm. 2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent

ACORD



Ajuntament d' Andratx

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 10260/2019.

SEGON.- NOMENAR instructor/a dels esmentats expedients a la Sr/a. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, i Secretària dels mateixos a la Sr/a. MARTA DOLS SOLER del procediment de disciplina urbanística esmentat amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructor/a.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

