

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/7	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

21 / de febrer / 2025

Durada:

Des de les 10:00 fins a les 10:32

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 320/2025. Procediment Genèric per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vista la convocatòria dels premis de la Imagina Escrivint 2025.

Vist l'informe emès pels serveis jurídics de l'Ajuntament de dia 18 de febrer de 2025.

Vist l'informe de fiscalització per part de la intervenció municipal de dia 20 de febrer de 2025.

Per la qual cosa, la Regidora que ho subscriu **PROPOSA** a la Junta de Govern Local:

PRIMER.- Aprovar les bases reguladores dels premis Imagina Escrivint 2025 (exp: 320/2025) que es transcriuen literalment:

«CONVOCATÒRIA DELS PREMIS IMAGINA ESCRIVINT 2025 DEL MUNICIPI D'ANDRATX.

L'objecte d'aquesta resolució és aprovar la convocatòria pública de premis de la Imagina Escrivint de l'Ajuntament d'Andratx per a l'any 2025.

Poden ser persones beneficiàries totes aquelles persones interessades que compleixin els requisits establerts en aquesta convocatòria i la resta de normativa aplicable.

1. Objecte i finalitat

L'objecte d'aquesta convocatòria és la regulació de les condicions que han de regir la concessió de subvencions en règim d'avaluació individualitzada, com a mesura de foment de la lectura i la cultura. Consisteix en una convocatòria del concurs literari infantil i juvenil que organitza la Biblioteca des de l'any 1996 i que es realitza anualment per Sant Jordi (Festa del llibre). La seva finalitat es fomentar el gust per l'escriptura i la lectura «Imagina Escrivint»

En aquest sentit, es desenvolupen les presents bases per a posar en marxa un any més el concurs literari infantil i juvenil del municipi d'Andratx.



Ajuntament d' Andratx

2. Beneficiaris i requisits

2.1 Participants

Poden participar en aquest certamen totes les persones menors de divuit anys.

El cicle d'infantil queda exclòs.

Es pot participar en dues modalitats:

- modalitat de relat o conte curt.
- modalitat de poesia.

Els alumnes que participin en la modalitat de relat o conte curt també es poden presentar a la modalitat de poesia.

Serà obligatori la utilització d'un pseudònim per participar en el concurs. Cada participant haurà de signar el relat o conte curt, o bé la poesia amb el pseudònim que triï. Juntament amb el relat o poesia haurà d'adjuntar el seu nom, llinatges, curs i centre escolar al qual està inscrit.

2.2 Tema i llengua

La modalitat de relat o conte curt i la de poesia són de temàtica totalment lliure.

Els treballs es redactaran en llengua catalana o bé, en castellana.

2.3 Extensió

Els relats tindran una extensió mínima d'un full i màxima de tres, escrits per una cara de forma manual o impresa.

Els poemes tindran una extensió totalment lliure.

S'haurà d'indicar en quina modalitat es concursa i es faran constar les dades següents:

- Modalitat relat o poesia: S'haurà d'utilitzar un pseudònim i juntament dins un sobre tancat hi constaran les següents dades: nom i llinatges, edat, adreça postal, telèfon, curs acadèmic i, si escau, centre docent.

2.4 Realització del concurs

La realització del concurs es durà a terme el divendres 14 de març a les 10,00 h. dins cada aula dels centres escolars participants. La durada serà d'1 hora, per la qual cosa finalitzarà a les 11.00h. El termini de lliurament de treballs serà el dia 1



Ajuntament d' Andratx

d'abril a les 14.00 h. a les dependències de la biblioteca municipal.

2.5 Categories i premis

- RELAT: Una transferència bancària per a la compra de llibres i material escolar. Es distribuïran de manera proporcional entre els tres primers classificats de cada curs.

- POESIA: Una transferència bancària per a la compra de llibres i material escolar. Un únic premi per a cada curs.

Categories:

- 1r de primària - 4t de primària
- 2n de primària - 5è de primària
- 3r de primària - 6è de primària
- 1r d'ESO - 3r d'ESO
- 2n d'ESO - 4t d'ESO
- 1r de Batxiller - 2n de Batxiller
- Mòduls Formatiu

2.6 Lliurament dels premis

La previsió és que sigui divendres 11 d'abril a les 18 h. Més endavant s'informarà de manera més concreta de la gala de premis.

A cada participant no premiat que assisteixi a la festa de lliurament de premis tindrà un obsequi.

3. Naturalesa de la subvenció

Les subvencions d'aquesta convocatòria són de caràcter voluntari i excepcional. Tenen la consideració de subvencions a fons perdut revocables i reintegrables en qualsevol moment per les causes previstes en la Llei o en aquestes bases. No generen cap dret a l'obtenció altres subvencions en anys posteriors i no es poden al·legar com a precedent.

Així mateix, són compatibles amb altres ajudes o subvencions que pugui rebre la persona beneficiària per al mateix concepte.

4. Dotació pressupostària

La quantia destinada a atendre aquesta subvenció és de 2.730 €, amb càrrec a



Ajuntament d' Andratx

l'aplicació pressupostària de la partida 3321.226990 pels premis Imagina Escrivint pertinent del pressupost municipal 2025.

Una vegada aprovada aquesta convocatòria serà publicada al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB).

5. Actuacions subvencionables i quantia dels premis

La dotació econòmica prevista per als premis serà de 2.730 € i estarà dividida en les modalitats següents:

- RELAT: lots de llibres de material escolar per als tres primers classificats de cada curs. Es distribuïran de manera proporcional entre els tres primers classificats de cada curs, i que tindran un valor total de 1.950 €.

CATEGORIES	PRIMER PREMI	SEGON PREMI	TERCER PREMI
1r EP	60 €	50 €	40 €
2n EP	60 €	50 €	40 €
3r EP	60 €	50 €	40 €
4t EP	60 €	50 €	40 €
5è EP	60 €	50 €	40 €
6è EP	60 €	50 €	40 €
1r d'ESO	60 €	50 €	40 €
2n d'ESO	60 €	50 €	40 €
3r d'ESO	60 €	50 €	40 €
4t d'ESO	60 €	50 €	40 €
1r Batxiller	60 €	50 €	40 €
2n Batxiller	60 €	50 €	40 €
Mòduls formatius	60 €	50 €	40 €
	780 €	650 €	520 €

- POESIA: lots de llibres de material escolar per un únic premi per a cada curs, que tendran un valor total de 780 €.

CATEGORIES	PREMI ÚNIC
1r EP	60 €



Ajuntament d' Andratx

2n EP	60 €
3r EP	60 €
4t EP	60 €
5è EP	60 €
6è EP	60 €
1r d'ESO	60 €
2n d'ESO	60 €
3r d'ESO	60 €
4t d'ESO	60 €
1r Batxiller	60 €
2n Batxiller	60 €
Mòduls Formatius	60 €
	780 €

6. Recursos

Contra l'acord de resolució de la convocatòria es pot interposar el recurs contenciós administratiu davant el Jutjat contenciós administratiu o bé recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que hagi dictat la resolució.

No obstant això, es pot presentar, si és el cas, qualsevol altre recurs que procedeixi d'acord amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

7. Protecció de dades de caràcter personal

El tractament de les dades personals s'ha de dur a terme segons el que estableix la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, així com el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques quant al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

La recollida de les dades personals s'encomana a l'entitat col·laboradora. La presentació de la sol·licitud de subvenció implicarà l'acceptació de la cessió de les dades contingudes en aquesta, així com la informació relativa a l'ajuda atorgada, a l'Ajuntament d'Andratx i als organismes dependents amb finalitat estadística,



Ajuntament d' Andratx

d'avaluació i seguiment, i per a la comunicació a les persones sol·licitants dels diferents programes i actuacions.

Expedient 3931/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **3931/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **BARRI SA CAPELLA, 5 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 7811413DD4871S0001DS, solicitado por D. **CASPER URHAMMER**, 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 18 de marzo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2123).

2º.- En fecha 16 de febrero de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 22 de noviembre de 2022 y la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 8 de febrero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-1471).

3º.- En fecha 6 de junio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5111).

4º.- En fecha 1 de septiembre de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal



Ajuntament d' Andratx

en su informe de fecha 23 de agosto de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-9189).

5º.- En fecha 12 de diciembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-12100), siendo completado en fecha 10 de enero de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-326) y en fecha 12 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-10193).

6º.- Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 13 de diciembre de 2024:

«En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que corresponen a una llicència d'obres amb projecte de reforma d'habitatge unifamiliar entre-mitgeres dins centre històric situat al carrer Barri Sa Capella, 5 de S'Arracó, amb referència cadastral 7811413DD4871S0001DSJ, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i projecte. Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- El Sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent al PTM, les NS'23, les NS'07, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears i el Reglament General de la Llei 12/2017 de 22 d'abril, classificat com:

1. Sòl urbà.
2. Zonificació: URI. Unifamiliar entre-mitgeres.

Segon. Revisat el **Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx** aprovat l'any 2020*,** aquest bé immoble es localitza dins l'espai protegit corresponent al **Centre Històric «Barri de Sa Capella» 411 CH amb un grau de protecció Ambiental**. Protecció que implica que s'haurà de **mantenir l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt així com les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística**. Especialment els acabats rústics de les façanes i l'entramat dels vials. Per tant, només es permeten **obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció**. Sempre sense contradir les **intervencions preferents** aprovades en la fitxa i que especifiquen el següent «aquelles obres de conservació i manteniment necessàries per evitar el deteriorament d'aquest conjunt ... **Tots els béns immobles ubicats dins aquesta àrea queden baix una protecció ambiental de les seves**



Ajuntament d' Andratx

façanes, encara que es pugui modificar obertures o alçades segons la normativa vigent, però sempre amb una integració dins la composició original de l'element ...».*

*Junt amb els criteris d'intervenció aprovats a la normativa específica del catàleg s'estipula per als Centres històrics al seu **article 18** el següent: «1. Fins l'aprovació definitiva dels Plans Especials de Reforma Interior que afecten als conjunts històrics del municipi **només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació ni ampliació o augment de volum de les existents.** 3. Les intervencions en els conjunts urbans homogenis hauran de mantenir o potenciar l'estructura urbana i arquitectònica del conjunt i les **característiques generals de l'ambient i el skyline de l'entorn.** Excepcionalment, es permetran les substitucions d'immobles sempre i quan contribueixin a la millora de la conservació i harmonia del conjunt. 4. S'hi permeten obres de restauració, conservació, consolidació, rehabilitació i reestructuració **Les obres d'ampliació vendran condicionades pel volum i alçades característics de cada un dels conjunts catalogats.** A la vegada també estaran condicionades si afecten a espais o béns amb cautela arqueològica.»*

Tercer.- *Examinada la nova documentació presentada als registre d'entrada número 2023-E-RE-5111 de dia 6 de juny de 2023, registre número 2023-E-RE-12100 del 12 de desembre de 2023 i el registre número 2024-E-RE-10193 del 12 de setembre de 2024 es comprova que s'esmenen quasi a la seva totalitat les deficiències documentades al informe del tècnic de patrimoni signat el dia 24 de novembre de 2022. No obstant, no es localitza dins la documentació l'estudi previ de les façanes i volumetries resultants amb les actuacions proposades dins el conjunt urbà. Amb aquest estudi s'ha de poder comprovar que la totalitat de les actuacions no alteren el caràcter arquitectònic i paisatgístic de l'àrea catalogada amb protecció de conjunt urbà homogeni, segons normativa. I tampoc, localitzam la documentació gràfica, a detall, de totes les zones d'actuació i dels paraments que seran objecte d'esbucament per tal de valorar l'afectació d'aquest bé situat dins un Centre Històric protegit.*

També, es comprova que al projecte especifica que la fusteria exterior serà d'alumini i la fusteria interior de fusta. Aquest descripció dins la memòria del sistema envoltant pareix una errada entre l'exterior i la interior. Per tant, sempre la fusteria exterior serà de fusta amb persiana mallorquina i portal d'accés de fusta.



Ajuntament d' Andratx

A més, a la planimetria de coberta es comprova l'existència de tres plaques, possiblement fotovoltaiques, damunt la coberta de la caixa d'escala. Aquestes plaques no es troben al pressupost adjunt, per tant, aquesta actuació s'haurà d'executar amb una altre llicència.

Quart.- *Per tant, aquestes obres previstes corresponen a obres de reestructuració permeses per la normativa del catàleg de patrimoni històric, sempre que no contradiguin l'article 18 de la normativa en relació als Centres Històrics.*

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

- ***El badaloc d'escala i l'habitació adjacent de serveis només podrà tenir aquesta utilitat, sense presentar cap característica relacionada amb un espai de dormitori, cuina o estar. Només per ús i instal·lació de la maquinària tal com contempla el projecte.***
- ***S'haurà de presentar una memòria gràfica i documental de tots els canvis efectuats dins aquesta edificació, degut a que la documentació gràfica exhaustiva d'aquesta edificació situada dins un centre històric és molt bàsica i sense detalls tant interiors com exteriors i especialment del trespols, paraments verticals que s'eliminaran i la coberta.***
- ***El cromatisme aprovat correspon al presentat dins el projecte. Qualsevol alteració d'aquest cromatisme implicarà una modificació i no es podrà executar fins a la seva aprovació.***
- ***Al trobar-nos dins un Centre Històric i atès que es duen enderrocs d'elements constructius i parets interiors, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraltzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.***
- ***Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada iniciades les obres i una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació i el seu entorn.***



Ajuntament d' Andratx

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

7º.- En fecha 20 de diciembre de 2024, el Técnico Municipal del Área de Patrimonio emite informe complementario:

«En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que corresponen a una llicència d'obres amb projecte de reforma d'habitatge unifamiliar entre-mitgeres dins centre històric situat al carrer Barri Sa Capella, 5 de S'Arracó, amb referència cadastral 7811413DD4871S0001DSJ, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i projecte. Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- Aquest informe és complementaria al signat el dia 13 de desembre de 2024 pel tècnic sota-signant.

Segon. Atès que al informe signat dia 25 de novembre de 2024 per part de l'arquitecta municipal es sol·licita que el departament de Patrimoni es pronunciï sobre el fet de si fos necessària la formalització de la cessió voluntària i gratuïta del vial que enfronta aquesta propietat. O, com consta al registre 2024-E-RE-326 on s'aporta el certificat literal a origen de la finca matriu, si que ja es va procedir a la segregació entre l'habitatge, el vial i la cotxera.

Tercer.- Revisada la documentació aportada dins aquest expedient podem localitzar les següents aportacions envers la descripció de la finca:

3. Nota simple informativa de la finca núm. 28424, amb data del 17 de novembre de 2021, on descriu: «URBANA; Vivienda de planta baja y piso situada en el número cinco de la calle Barrio de Sa Capella de S'Arracó con una superficie de sesenta y siete metros cuadrados. La vivienda tiene una superficie construida de sesenta y siete metros cuadrados en planta baja y de cincuenta y ocho metros cuadrados en planta primera con un total superficie construida ciento veinticinco metros cuadrados. Linda; por frente o Norte, con calle de acceso .»



Ajuntament d' Andratx

4. *Certificació Literal de la inscripció de la finca núm. 7005, amb data del 8 de gener de 2024, on descriu:*

1. «4. Urbana: Parcela de tierra llamada La Capella, en término de Andraitx, lugar s'Arracó, en la que existe una casa de planta baja y altos, número cincuenta y uno del barrio expresado de S'Arracó. Mide después de las segregaciones efectuadas doscientos sesenta y nueve metros veinte y seis decímetros cuadrados. Linda por frente u Oeste con Camino que dirige a Sant Telmo ... Palma veinte y cuatro marzo de mil novecientos sesenta y seis».
 2. «5. O. Nueva y Venta. Urbana: Parcela de terreno, llamada la Capella, sita en el término de Andratx, lugar de s'Arracó, en la que existe una casa de planta baja y piso señalada con el número 51, hoy 5 del expresado Barrio de s'Arracó; y otra casa de planta baja, número 51, hoy 6 del repetido Barrio de s'Arracó ... y linda: por frente u Oeste, con camino que conduce a San Telmo...»
 3. «6. División/nueva descripción. ... que son dos construcciones separadas por la calle ... aunque en realidad son dos porciones independientes, una de sesenta y siete metros cuadrados y otra de cuarenta y seis metros cuadrados como viales entre estas dos edificaciones que no han sido ni cedidos ni expropiados por la administración correspondiente... se protocoliza un certificado del Ayuntamiento de Andratx, expedido por doña Catalina Eva Alemany Covas, secretaria del citado Ayuntamiento, referencia 05/2016-CIS, de fecha veintiuno de Julio de dos mil dieciséis declarando la innecesariedad de licencia para la división de las fincas por constar ya como dos fincas totalmente independientes ... Palma diecisiete de Octubre de dos mil dieciséis»
5. *Certificació Literal de la inscripció de la finca número 28424, amb data de disset d'abril de dos mil vint-i-tres, on descriu: «1. División, URBANA; Vivienda de planta baja y piso situada en el número cinco de la calle Barrio de Sa Capella de s'Arracó con una superficie de sesenta y siete metros cuadrados ... Linda; por frente o Norte, con calle de acceso ... a dieciocho de octubre de dos mil dieciséis.»*

Quart.- Revisada la documentació existent en aquest administració i al meu abast, a



Ajuntament d' Andratx

data de la signatura del informe ens consta el següent:

- ***Inventari de Béns Municipals i Drets de l'Ajuntament d'Andratx a 31 de desembre de 2017 aprovat pel Ple de la Corporació Municipal en sessió ordinària de data 29 de novembre de 2018. Dins l'inventari esmentat consta dins l'epígraf núm. 1, secció núm. 6, el llistat de carrers públics municipals on localitzam aquest tram de carrer on s'alinea aquesta propietat.***

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, que atès a la documentació aportada i l'existent en aquesta administració el vial conegut com Barri de Sa Capella que confronta amb l'edificació numerada amb el número 5 del barri Sa Capella de s'Arracó consta com a públic dins el Inventari de Béns. Característica que va condicionar el procediment referència 05/2016-CIS, declarant la innecessarietat de llicència per a la divisió de les finques amb data de 21 de juliol de 2016.

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, el nostre lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret i que aquest documentació revisada s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística.»

8º.- En fecha 9 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

1. Es tracta de un projecte d'intervenció sobre un edifici entre mitgeres anterior a 1956 (segons cadastre data de 1890), situat al nucli urbà de s'Arracó.

Vistes les fotografies aèries es pot apreciar que l'edificació en la seva configuració actual es anterior a 1956, tot i que la descripció cadastral i la registral vigent no es corresponen ja que es descriuen superfícies diferents entre planta baixa i planta pis. A mes cal remarcar que la descripció de la inscripció nº5 de la finca matriu si que es correspondria amb el que existeix actualment.

*La llicència es condicionarà a que, prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, **es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la i l'edificació amb les dades adoptades al projecte.***

2. *L'objecte de la llicència sol·licitada consisteix el la reforma integral: redistribució, renovació d'acabats i renovació d'instal·lacions, substitució d'una part de coberta per*



Ajuntament d' Andratx

terrat pla així com la construcció d'una caixa d'escala per sortida a coberta i per ubicació de les instal·lacions autoritzables. L'actuació no suposant en cap cas una ampliació de paràmetres.

3. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre **2024-E-RE-10193**, projecte de Reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb visat COAIB 11/08804/24 de data 12/09/2024, signat per l'arquitecte Simó Perez Juan, 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.

4. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra
- Estudi bàsic de seguretat i salut
- Contracte amb MAC Insular

5. Ates que el bé immoble es localitza dins l'àrea de protecció del Centre Històric «Barri Sa Capella» aprovat al nou catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH411 amb un grau de protecció Ambiental, consta **informe tècnic de Favorable condicionat, del Departament de Patrimoni** d'aquest Ajuntament de data 13.12.2024.

Consta un segons informe complementari de data 20.12.2024.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte bàsic i d'execució de Reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb visat COAIB 11/08804/24 de data 12/09/2024, signat per l'arquitecte Simó Perez Juan, presentat amb numero de registre **2024-E-RE-10193**, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.

Aquesta llicència queda **CONDICIONADA** al compliment dels següents punt:

- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, **es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la i l'edificació amb les dades adoptades al projecte.**
- En cas que es substitueixin les persianes de planta baixa, la solució d'obertura de les persianes que es modifiquin i que donen a la via pública, no poden envair el carrer i no poden suposar un obstacle per els vianants.»



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 obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, anterior al año 1956, proyecto redactado por el Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/08804/24 de fecha 12 de septiembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10193).

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

Atendiendo que el inmueble se localiza dentro del área de protección del Centre Històric Barri Sa Capella, aprobado en el nuevo catálogo de Patrimonio e incluido en la ficha CH411 con un grado de protección Ambiental, consta informe favorable condicionado de fecha 13 y 20 de diciembre de 2024.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 364 del 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 9 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, anterior al año 1956, proyecto redactado por el Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/08804/24 de fecha 12 de septiembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10193), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones



Ajuntament d' Andratx

establecidas en la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la i l'edificació amb les dades adoptades al projecte.*
- *En cas que es substitueixin les persianes de planta baixa, la solució d'obertura de les persianes que es modifiquin i que donen a la via pública, no poden envair el carrer i no poden suposar un obstacle per els vianants.»*

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, anterior al año 1956, proyecto redactado por el Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/08804/24 de fecha 12 de septiembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10193), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio, así como las siguientes señaladas por la Arquitecta Municipal:

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

En cas que es substitueixin les persianes de planta baixa, la solució d'obertura de les persianes que es modifiquin i que donen a la via pública, no poden envair el carrer i no poden suposar un obstacle per els vianants.»

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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, situada en el BARRI SA CAPELLA, 5 - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 7811413DD4871S0001DS, solicitado por D. CASPER URHAMMER,** proyecto redactado por el Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/08804/24 de fecha 12 de septiembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10193), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio, así como las siguientes señaladas por la Arquitecta Municipal:

- *«Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la i l'edificació amb les dades adoptades al projecte.*
- *En cas que es substitueixin les persianes de planta baixa, la solució d'obertura de les persianes que es modifiquin i que donen a la via pública, no poden envair el carrer i no poden suposar un obstacle per els vianants.»*

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR – (UR I)**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (106.276,80.-€).**

3º.- Plazos:

- 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).



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la



Ajuntament d' Andratx

dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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: **CIENTO SEIS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (106.276,80.-€).**

Expedient 7378/2022. Llicència urbanística d'obra sense projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7378/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NUEVO PARRAL MALLORQUÍN ENE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en el **POLÍGONO 15, PARCELA 213 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A015002130000RW, solicitado por **D^a. MARGARITA INÉS FERRÀ VICH**, 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 8 de julio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de parral mallorquín en una vivienda unifamiliar aislada y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5848).

2º.- En fecha 10 de mayo 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 6 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6246).

3º.- En fecha 2 de octubre de 2024, la parte interesada registro documentación en base al requerimiento de subsanación notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11058).

4º.- En fecha 15 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

« En relación al proyecto Básico y Ejecución refundido con visado por el COAAT Mallorca número 2021/05833 de fecha 01.10.2024, adjunto con la documentación entregada según 2024-E-RE-11058 de 02.11.2024, redactado por el arquitecto técnico Simó Pérez Juan, a efectos de subsanar las deficiencias anteriormente planteadas y consistente en la ejecución de un **Parral Mallorquín** en una vivienda unifamiliar aislada ubicada en el polígono 15, parcela 213, del término municipal de Andratx, se informa que:

1.- En relación a los datos que figuran en el proyecto refundido indicado anteriormente y con respecto a las deficiencias planteadas anteriormente se, se observa que:

- Según se indica en el proyecto, la obra consiste en la ejecución de un Parral Mallorquín en la vivienda unifamiliar aislada existente.
- Según figura en el certificado de antigüedad emitido según expediente 10/2016-CANT, la edificación se corresponden con un volumen original de uso vivienda, de pl. Baja de superficie 39,34 m² y pl.Piso de 39,34 m², construidos con anterioridad al año 1956.
- En el estado actual y objeto del proyecto que figura en el punto 1.6 de la memoria, se indica que: "...se trata de un edificio formado por **vivienda en planta baja y otra en planta piso**. No se pretende actuar en la vivienda . El objeto de dicho proyecto es la ejecución de un nuevo parral mallorquín.". En las superficies construidas también parece describirse como dos viviendas. **Se deberá aclarar si la edificación consta de una o dos viviendas.**

En el refundido se aclara que se trata solamente de una vivienda de planta baja y planta piso. Se han modificado dichos apartados para evitar confusiones.

- Según se indica en la Memoria urbanística, se hace referencia a que las obras consisten en "...una mera intervención de reforma interior y sustitución de cubierta de edificación existente, no supone afectaciones que limiten el campo general del entorno inmediato de este inmueble". También en la ficha urbanística, aparece como observaciones: "PARCELA ANTERIOR A LA APROBACION DE LAS NN.SS. (*) Se tendrá que adosar una pared medianera o alinearse con la calle, siempre que uno de los solares que confronten estén edificadas en esa condición." Esto se ha debido copiar de otro proyecto y no procede. Deberá ser coherente el proyecto de forma generalizada.



Ajuntament d' Andratx

Se ha corregido la memoria urbanística describiendo la actuación de la ejecución de un nuevo parral malloquín en vez de una reforma interior como aparecía erróneamente antes. También se ha corregido el apartado de observaciones quitando dicha descripción.

· *Figura en la memoria, que el instrumento de ordenación que se aplica, es el correspondiente con las “NNSS’07 de Andratx (BOIB núm. 70, 10/05/2007), con fecha 29.11.1991. Las condiciones de la edificación en esta zona son las que aparecen en la Memoria Urbanística que acompaña la presente documentación, y en el mismo se justifica su cumplimiento”. Se entiende que es un error y se deberá aclarar que el ordenamiento en la ubicación de referencia viene determinado por el Plan territorial de Mallorca, ya que como se ha indicado en el planeamiento de aplicación en el municipio de Andratx, las NNSS 2007, son de aplicación únicamente en lo referente a los ámbitos físicos relativos al suelo clasificado como urbano y apto para urbanizar, excluyéndose expresamente el suelo clasificado como rústico.*

Se ha modificado dicho apartado eliminando la referencia a las NNSS de Andratx i justificando que se cumple con lo descrito en el PTIM.

· *En la memoria del proyecto, se indica que se cumple con el artículo 25 de la Ley de urbanismo de las Illes Balears, 12/2017, y “La parcela objeto del presente proyecto tiene la consideración de solar al cumplir con los requisitos establecidos en el punto 1.” La obra se encuentra en suelo rústico protegido y evidentemente no tiene la condición de “Solar”.*

Se ha corregido dicha justificación. Ahora indica que no cumple con dichas condiciones por lo que no es un solar.

Por tanto en relación a las obras que figuran en el proyecto, consistentes en la ejecución de un “parral mallorquín”, se informa que a criterio de la técnica que subscribe, se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico, ya que no supone actuaciones que comporten ampliación de la edificación existente, siempre que no se ejecute solera alguna bajo el parral, cumpliendo con la disposición adicional duodécima de la LUIB. No obstante en el proyecto únicamente figura el parral metálico con tubulares de 5cm de diámetro, anclados a fachada y muros existentes y anclados al terreno con pequeños dados de hormigón de 25x25x25cm.

CONCLUSIÓN:



Ajuntament d' Andratx

*Por todo ello, en relación al proyecto Básico y Ejecución refundido con visado por el COAAT Mallorca número 2021/05833 de fecha 01.10.2024, adjunto con la documentación entregada según 2024-E-RE-11058 de 02.11.2024, redactado por el arquitecto técnico Simó Pérez Juan, consistente en la ejecución de un **Parral Mallorquín** en una vivienda unifamiliar aislada ubicada en el polígono 15, parcela 213, del término municipal de Andratx, se indica que quedan subsanadas las deficiencias anteriormente indicadas y por ello, se emite **informe técnico favorable condicionado** a que no se ejecute ninguna solera bajo el parral y a lo establecido en las condiciones e indicaciones de los informes sectoriales, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística consistente en la ejecución de un parral mallorquín en una vivienda unifamiliar aislada (proyecto básico+ejecución), proyecto redactado por el Técnico Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/05833 de fecha 1 de octubre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11058).

Según consta en el certificado de antigüedad emitido según expediente 10/2016-CANT, la edificación fue construida con anterioridad al año 1956.

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

- **APR Incendios:** en base al escrito de la «Conselleria de Medi- Ambient, Agricultura i Pesca, Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat», de RGE: 2021-E-RC-9002 de 22.11.2021, **No será necesario solicitar informe previo**, por el tipo de obra solicitada, entendiéndose informe favorable condicionado a que:

Durante la realización de las obras, se deberá cumplir con el decreto 125/2017, de 05 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo forestal.



Ajuntament d' Andratx

En caso de utilizar maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, el funcionamiento de los que generen deflagración, chispas o descargas eléctricas, susceptibles de provocar incendios forestales, se deberá tener en cuenta lo establecido en la directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre máquinas, en lo referente a las determinaciones en relación al riesgo de incendio.

Se establecerán medidas de control si hay posibilidad de generar “chispas”, y se dispondrá de medios necesarios para sofocar un posible conato de incendio. Se formará e informará a las personas responsables de los trabajos en el posible riesgo de incendios y como minimizarlos.

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

Los condicionantes son:

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

- **APR- Erosión:** según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, **se exceptúa necesidad de informe 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:

- Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o banales.
- Los banales y las paredes secas existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación.
- La desforestación debe ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la



Ajuntament d' Andratx

obra.

TERCERO.- 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:

« 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 15 de enero de 2025, la Arquitecta Municipalemitió informe técnico favorable correspondiente a la solicitud de licencia urbanística consistente en la ejecución de un parral mallorquín en una vivienda unifamiliar aislada (proyecto básico+ejecución), ubicada en el Polígono 15, Parcela 213 (Andratx), proyecto redactado por el Técnico Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/05833 de fecha 1 de octubre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11058), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a que no se ejecute ninguna solera bajo el parral y a lo establecido en las condiciones e indicacions de los informes sectoriales.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** correspondiente a la solicitud de licencia urbanística consistente en la ejecución de un parral mallorquín en una vivienda unifamiliar aislada (proyecto básico+ejecución), ubicada en el Polígono 15, Parcela 213 (Andratx), proyecto redactado por el Técnico Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/05833 de fecha 1 de octubre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11058), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y



Ajuntament d' Andratx

condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a que no se ejecute ninguna solera bajo el parral y a lo establecido en las condiciones e indicacions de los informes sectoriales.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE NUEVE PARRAL MALLORQUÍN EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en el **POLÍGONO 15, PARCELA 213 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A015002130000RW, solicitado por **D^a. MARGARITA INÉS FERRÀ VICH**, proyecto redactado por el Técnico Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/05833 de fecha 1 de octubre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11058), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a que no se ejecute ninguna solera bajo el parral y a lo establecido en las condiciones e indicacions de los informes sectoriales.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo^{**}: SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.^{**}
- Zonificación: **ANEI**.

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CINCO MIL SESENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.064,94.-€)**.

3º.- Plazos:

- 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,



Ajuntament d' Andratx

Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).

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

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

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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: **CINCO MIL SESENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.064,94.-€).**

Expedient 9882/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9882/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER PORVENIR, 31 (ANDRATX)**, solicitado por D. **MIGUEL ALEMANY GELABERT**, con referencia catastral 7915520DD4881N0000KU, 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 6 de octubre de 2022, el arquitecto Luis Ros Blanes, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8357), siendo completado en fecha 17 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9839 y 2022-E-RE-9857) y en fecha 17 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11834).

2º.- Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 18 de diciembre de 2024:

“En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que



Ajuntament d' Andratx

corresponen a una llicència d'obres amb projecte de reforma d'habitatge entre mitgeres dins entorn de protecció i situat a l'entorn d'una ruta paisatgística, al carrer Porvenir, número 31 del sòl urbà de S'Arracó, amb referència cadastral 7915520DD4881N0000KU, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i projecte. Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- El Sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent al PTM , les NS'23, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears i el Reglament General de la Llei 12/2017 de 22 d'abril, classificat com:

Sòl urbà. Zonificat SA-U3. (Unifamiliar 3).

Segon.- Revisat el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx de 2020, aquest bé immoble es troba catalogat individualment dins l'entorn de protecció de la fitxa 394 AC i un grau de ambiental dels seus elements i situada dins l'entorn i àmbit de la Ruta d'Interès Natural i Paisatgístic-Ruta de Pedra- catalogada amb la fixa 557-EP i un grau de protecció Integral on s'ha de garantir la qualitat paisatgística de l'itinerari i els seus valors patrimonials i naturals. Per tant, dins aquesta parcel·la situada a l'entorn de protecció s'han de complir les prescripcions establertes a la fitxa de protecció a on el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme d'aquesta intervenció proposada no podrà alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic tant de l'àrea com del bé protegit. Així, només estan permeses les obres de manteniment, consolidació, restauració, condicionament, reestructuració, reconstrucció, ampliació i rehabilitació. Puntualitzant que les obres de enderroc només es poden realitzar als elements dissonants i que no presenten cap valor històric o arquitectònic.

Tercer.- Examinada la documentació aportada dins aquesta comunicació prèvia al registre d'entrada 2022-E-RE-8357 amb data del 6 d'octubre de 2022, al registre d'entrada 2022-E-RE-9857 amb data del 17 de novembre de 2022 i al registre d'entrada 2024-E-RE-11834 amb data del 17 d'octubre de 2024 es comprova que les obres que es volen desenvolupar corresponen a obres de reforma integral d'una edificació situada dins l'entorn de protecció del bé catalogat 394 AC i dins l'entorn de la Ruta d'Interès Natural i Paisatgístic-Ruta de Pedra- catalogada amb la fixa 557-EP. Obres corresponents a una rehabilitació i reestructuració integral d'aquest bé immoble implantant actuacions d'eliminació d'elements dissonants i rehabilitant els elements arquitectònics més tradicionals de l'edificació com són les parets de



Ajuntament d' Andratx

parament en verd, la porta antiga d'accés, etc... Implementant una imatge més homogènia amb l'entorn i amb l'edificació protegida que es troba al costat. Per tant, analitzada la proposta d'actuació, no afectarà de forma negativa ni a l'entorn de l'edificació protegida ni a la qualitat paisatgística de l'itinerari i els seus valors patrimonials i naturals.

Quart.- Es comprova dins aquest projecte bàsic que les actuacions impliquen esbucaments de paredats en verd de les edificacions més antigues que aporten valors històrics i arquitectònics a aquest entorn de protecció i que es troben emparades amb un grau de protecció ambiental. Per tant, aquestes actuacions hauran de documentar-se, gràfica i documentalment, per tal de valorar correctament aquestes accions. A més, al trobar-se dins dos entorns de protecció es d'aplicació que el cromatisme de les façanes, les fusteries i els acabats hauran d'harmonitzar amb l'entorn on s'ubiquen. Per tant, totes les obertures orientades a vial públic que es puguin veure des del carrer es dotaran de fusteria de persiana mallorquina de fusta, la proposta del portal de garatge es troba dins la tipologies acceptades junt amb l'actuació proposada a les façanes.

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

- El cromatisme de les façanes, les fusteries i els acabats hauran d'harmonitzar amb l'entorn on s'ubiquen i sense provocar cap alteració visual amb els elements protegits.*
- Sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.*
- S'haurà de presentar, una vegada finalitzada l'obra, una memòria gràfica i documental de tots els elements i paraments verticals que seran objecte de modificacions dins les obres.*
- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada iniciades les obres i una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació i el seu entorn.*



Ajuntament d' Andratx

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

3º.- En fecha 15 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable:

«1.- **NATURALESIA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ:**

- **NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX'07**

Aprovades definitivament pel ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 26 d'Abril de 2007. (BOIB nº: 70 de 10-05-07).

- **LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 DE DESEMBRE**

Aprovada definitivament pel ple del Parlament de Balears en data 5 de desembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17)

- **REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ**

Aprovat definitivament pel ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB nº66, de 30-04-15)

Classificació del Sòl: URBÀ (S'ARRACÓ)

Qualificació: UR – UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES

2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT:

Parcel·la mínima:.....500 m²

Façana mínima:.....15 m

Coeficient d'ocupació:.....30%

Coeficient d'edificabilitat:.....1,5 m³/m²

Coeficient d'aprofitament:0,5 m²/m²

Altura reguladora:.....6 m

Nº de plantes:.....2 plantes



Ajuntament d' Andratx

Altura màxima:.....7,5 m

Ordenació:.....Aïllada o adossada a mitgera

Endinsades:

A alineació de carrer o E.L.P.:..... 0 o 2 m

A mitgera:.....0 o 2 m

Separació entre edificacions:.....6 m

Àrea enjardinada mínima:.....50%

Índex d'intensitat d'us residencial:1 hab/500 m2

3.- ORGANISMES:

RRHH: La parcel·la es troba en zona de Policia de torrents, no obstant això, no serà necessari autorització per tractar-se d'una obra de reforma interior. (Circular signada el 18.11.2021 per la Cap de l'Àrea de Urbanisme)

PATRIMONI: L'habitatge objecte de la sol·licitud es troba dins l'entorn de protecció de l'edificació catalogada amb fitxa AC 394. Serà necessari informe previ del tècnic de Patrimoni municipal.

4.- PRESSUPOST DE LES OBRES: 132.340,00. -€

5.- TERMINIS:

Termini d'iniciació: 6 mesos.

Termini d'execució: 24 mesos.

6.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Vista la documentació presentada en data 06/10/22 amb E-RE-8357 es sol·licita reforma d'un habitatge existent entre mitgeres. En data 16/09/2024 es va informar:

- L'habitatge objecte de la sol·licitud es troba dins l'entorn de protecció de l'edificació catalogada amb fitxa AC 394. Serà necessari **informe previ** del tècnic de Patrimoni municipal.
- S'haurà d'aportar escriptura literal a origen del registre.

Consideracions tècniques



Ajuntament d' Andratx

Vist l'informe favorable amb condicions del tècnic de Patrimoni Municipal de data 18/12/2024.

Vista l'escriptura literal a origen de l'habitatge, on consta la descripció de l'habitatge en la 1ª inscripció de data 1874, les obres proposades de reforma de l'habitatge existent compleixen amb la normativa vigent a excepció de les dimensions del lavabo i els banys que segons les NS 2007 haurien de tenir 2m2 i 4m2 de superfície mínima respectivament. No obstant això, des de l'aprovació de la Revisió de les NS 2023 en data 5 de Maig de 2023 (BOIB núm.62 de 13.05.23), les dimensions mínimes dels habitatges s'ajusten al Decret 145/1997 d'habitabilitat. Les dimensions proposades en el projecte, s'adapten a les definides en el mencionat Decret 145/1997 d'habitabilitat. En qualsevol cas, la resta de paràmetres i condicions compleixen també amb les NS 2023.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT, a la documentació presentat en data 17/11/2022 amb E-RE-9857**, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda entre medianeras, firmado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9857).

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

- **RRHH:** la parcela se encuentra en zona de Policía de torrentes, no obstante, no será necesaria la autorización por tratarse de una obra de reforma interior, en base a



Ajuntament d' Andratx

la Circular firmada en fecha 18 de noviembre de 2021 por la Cap del Àrea de Urbanismo.

- **Patrimonio:** dado que la vivienda se encuentra en un ámbito de protección de la edificación catalogada con la ficha AC 394. Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 18 de diciembre de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *«Els espais condemnats que queden envoltats per planta soterrani (planta aparcament) hauran de quedar reblerts de terra, i en cap cas configurant cambres sanitàries.*

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

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 15 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda entre medianeras, firmado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9857), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

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



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda entre medianeras, firmado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9857), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio:

«Els espais condemnats que queden envoltats per planta soterrani (planta aparcament) hauran de quedar reblerts de terra, i en cap cas configurant cambres sanitàries.

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

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER PORVENIR, 31 (ANDRATX)**, solicitado por D. **MIGUEL ALEMANY GELABERT**, con referencia catastral 7915520DD4881N0000KU, firmado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9857), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio:

«Els espais condemnats que queden envoltats per planta soterrani (planta aparcament) hauran de quedar reblerts de terra, i en cap cas configurant cambres sanitàries.

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

1.- Parámetros urbanísticos:

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



Ajuntament d' Andratx

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (132.340,00.-€).**

3- Plazos:

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA EUROS (132.340,00.-€).**



Ajuntament d' Andratx

Expedient 2980/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2980/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER MOLINOS, 12 – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7912901DD4871S0001KS, solicitado por **D. JAIME REVUELTA SANTOS Y D. FRANK STAHN**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 3 de enero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-54), siendo completado en fecha 18 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-2327).

2º.- Consta informe jurídico de fecha 16 de septiembre de 2024 sobre la normativa aplicable, a solicitud de la Arquitecta Municipal.

3º.- En fecha 31 de octubre de 2024, la parte interesada registró documentación en base a un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 18 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12494), siendo completado en fecha 5 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1626).

4º.- En fecha 12 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

1. Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar entre



Ajuntament d' Andratx

mitgeres amb piscina, a la situació de l'encapçalament.

2. Ates que sobre la parcel·la existeix una edificació de la que consta atorgada la corresponen llicència d'enderroc, la llicència es condicionarà a que, prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de l'habitatge existent.

3. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2025-E-RE-1626, projecte bàsic d'habitatge unifamiliar entre mitgeres amb piscina, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte Jaime Revuelta Santos, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar i piscina, presentat amb numero de registre 2025-E-RE-1626, de data 5 de febrer de 2025, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte Jaime Revuelta Santos, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència.

Aquesta llicència queda CONDICIONADA a que prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el corresponent certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de l'habitatge existent.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto firmado por el arquitecto Jaime Luis Revuelta Santos, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1626).

Sobre la parcela existe una edificación con licencia de demolición otorgada.

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 los informes sectoriales preceptivos



Ajuntament d' Andratx

de los distintos organismos con competencias en la materia.

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**},^{**} en fecha 12 de febrero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto firmado por el arquitecto Jaime Luis Revuelta Santos, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1626), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones establecidas en la licencia, y **CONDICIONADA** a que, con carácter previo a la obtención del certificado de primera ocupación de la vivienda, se tramite el correspondiente certificado acreditativo del final de la obra en el que se constate la efectiva demolición de la vivienda existente.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto firmado por el arquitecto Jaime Luis Revuelta Santos, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1626), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones establecidas en la licencia, y **CONDICIONADA** a que, con carácter previo a la obtención del certificado de primera ocupación de la vivienda, se tramite el correspondiente certificado acreditativo del final de la obra en el que se constate la efectiva demolición de la



Ajuntament d' Andratx

vivienda existente.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER MOLINOS, 12 – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7912901DD4871S0001KS, solicitado por **D. JAIME REVUELTA SANTOS Y D. FRANK STAHN**, proyecto firmado por el arquitecto Jaime Luis Revuelta Santos, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1626), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones establecidas en la licencia, y **CONDICIONADA** a que, con carácter previo a la obtención del certificado de primera ocupación de la vivienda, se tramite el correspondiente certificado acreditativo del final de la obra en el que se constate la efectiva demolición de la vivienda existente.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS. DIECISEIS. MIL SEISCIENTOS TREINTA. Y TRES EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (216.633,74.-€). Incluye SS (1.814,96.-€)**

3.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio Y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62, de 13/05/2023).



Ajuntament d' Andratx

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

“Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido 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 indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia”.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

SEXTO.- 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: **DOSCIENTOS. DIECISEIS. MIL SEISCIENTOS TREINTA. Y TRES EUROS CON SETENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (216.633,74.-€). Incluye SS (1.814,96.-€)**

Expedient 8106/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al recurso de reposición interpuesto por D. Mohamed Ali H. Wahba, en representación de la entidad mercantil interesada, en fecha 4 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12478), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2024 de denegación de las Modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio de viviendas entre medianeras (MD de 2490/2019), situado en el carrer Rodriguez Acosta, 14 del Puerto de Andratx, se han tenido en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 3 de julio de 2020, acordó conceder licencia urbanística al proyecto básico de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras, expediente 2490/2019, solicitado por



Ajuntament d' Andratx

MALLORCA GULF INVEST, S.L., situada en CARRER RODRIGUEZ ACOSTA, 14 (PUERTO DE ANDRATX), referencia 7775218DD4777N0001SO, debiendo cumplir con las condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra otorgada.

En el punto TERCERO de dicho acuerdo se establecía:

“El Artículo 376.5 del Reglamento de desarrollo de la LOUS dispone que “cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptivo, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél”. La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.”

El acuerdo se notificó en fecha 15/07/2020.

SEGUNDO.- En fecha 14 de mayo de 2021, RGE n.º 2021-E-RC-3725, se presentó proyecto de ejecución relativo al expediente n.º 2490/2019, de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras en carrer Rodríguez Acosta, 14 del Puerto de Andratx (expediente n.º 5049/2021).

TERCERO.- En fecha 19 de septiembre de 2022 la Arquitecta Técnica Municipal emite informe sobre el proyecto de ejecución presentado expediente n.º 5049/2021:

“1. NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX '07: Aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 26 d'Abril de 2007. (BOIB núm. 70 de 10-05-07).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre: Aprovada definitivament pel Parlament, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 2/2014, de 25 de març: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015



Ajuntament d' Andratx

(BOIB núm. 66, de 30-04-15).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: PLURIFAMILIAR (PII*)

3. EXPEDIENTES RELACIONATS

4060/2018: Projecte d'enderroc d'habitatge unifamiliar entre mitgeres. Llicència atorgada per JGL 25/06/21.

3490/2019: Construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres. Llicència atorgada per JGL 03/07/20.

4.PRESSUPOST

Pressupost de les obres al projecte bàsic: 319.966,75 €

Pressupost de les obres al projecte d'execució: 311.966,75 € (no es modifica però es descompta el pressupost de seguretat i salut)

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

La JGL celebrada el dia 03 de juliol de 2020 va concedir una llicència de construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres.

Posteriorment, en data 14 de maig de 2021 i núm. de registre 3736, es va presentar projecte d'execució del qual s'han fet diferents informes de deficiències.

Consideracions tècniques

1. Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

Conclusió

El dia 30 de juliol de 2022 i núm. de registre 6465, es va presentar el projecte d'execució redactat per l'arquitecte Antoni Rotger Reina, amb núm. de visat 11/07565/22 de data 29 de juliol de 2022.

En compliment del que es preveu a l'article 152.5 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears s'informa que la documentació presentada s'ajusta essencialment a les determinacions del projecte bàsic aprovat per Junta de Govern Local en data 03 de juliol de 2020, per la qual cosa inform **FAVORABLEMENT**, havent-se de complir



Ajuntament d' Andratx

les condicions imposades a la llicència d'obres.

Observacions: Sembla que el projecte d'execució s'ha presentat fora de termini.”

El informe técnico favorable del proyecto de ejecución no se notificó.

CUARTO.- No consta escrito de comunicación de inicio de las obras.

Se liquida el cartel de obras y se anota en el expediente “*ENTREGADO EL CARTEL 1.6.23.*”

QUINTO.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2024 se denegaron las Modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras, ya que: “[...] *los efectos de la licencia se extinguieron por ministerio legal en fecha 16 de enero de 2021 por no presentar el correspondiente proyecto de ejecución.*” Expediente n.º 8106/2023

SEXTO.- La 1ª prórroga de la licencia de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras: registrada en fecha 30 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9642), en el que consta un certificado del arquitecto director de la obra de que se ha ejecutado un 22,7% del total de las obras, quedando por ejecutar un 77,3%. Actualmente en tramitación. Expediente n.º 7328/2024

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL. El recurso de reposición es un medio potestativo de impugnación de los actos administrativos que ponen fin a la vía administrativa y se encuentra regulado en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo 123.1 establece que “*Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo*”.

1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:

La resolución que se impugna es susceptible de recurso de reposición de



Ajuntament d' Andratx

conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual prevé que se podrá interponer por el interesado recurso de reposición contra las resoluciones y actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la posibilidad de continuar con el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

2º.- Plazo:

El recurso de reposición ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Procede por tanto, entrar en el fondo del asunto y contestar las alegaciones presentadas.

3º.- Competencia:

El órgano al que se dirige el recurso es el competente para resolver por ser el mismo que dictó el acuerdo tal y como exige el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4º.- Legitimación:

El recurrente goza de capacidad para interponer el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de legitimación activa por ser interesado en el sentido del artículo 4 del citado texto normativo.

DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO. D. Mohamed Ali H. Wahba, en representación de la entidad mercantil interesada, realiza las siguientes alegaciones:

- *“Lo primero que debe tenerse en cuenta, es que la conducta del administrado siempre ha sido guiada por la buena fe y ha pretendido siempre atender con pulcritud todos los requisitos y requerimientos comunicados por la Administración con la finalidad de cumplir con la legalidad aplicable y vigente, sin que pueda imputarse al administrado en ningún momento un comportamiento negligente u obstativo que le haga merecedor de una rigurosa interpretación de determinados preceptos en su contra.*

- *En segundo lugar, se debe atender a la Teoría de los Actos Propios: Esta doctrina establece que nadie puede actuar en contra de lo que ha hecho previamente si su conducta ha inducido a error a terceros. En este sentido, el artículo 1.254 del Código*



Ajuntament d' Andratx

Civil establece que "Los actos realizados en virtud de este principio deben ser respetados". Es decir, la Administración con todas sus actuaciones posteriores al 15/01/2021 (fecha que se pretende establecer ahora como perentoria e inexcusable para la presentación del Proyecto de Ejecución), da legitimidad y legalidad al trámite que ahora, como decimos, se pretende reinterpretar en contra de la seguridad jurídica y de los derechos del administrado.

Esta doctrina de los actos propios se aplica con todo su amplitud en el ámbito administrativo en general. Incluso en el ámbito de las relaciones jurídico-tributarias, que es mucho más estricto que el procedimiento urbanístico que nos ocupa, la jurisprudencia ha venido a confirmar la aplicabilidad de esta doctrina. La sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2013 (rec. nº 3262/2012) que confirma la de la Audiencia Nacional de 24 de julio de 2012 es un claro ejemplo. En igual sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2004 (rec. nº 2171/2012). Las citadas sentencias se refieren a la facultad de la Administración tributaria de revisar operaciones realizadas por la Administración en ejercicios anteriores, y entiende que la doctrina de los actos propios impide que una declaración posterior de fraude de ley pueda perjudicar al contribuyente. En suma, la doctrina de los actos propios o "venire contra factum proprium non valet" resulta de plena aplicación en el ámbito de actuación de la Administración. La doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y de nuestro Tribunal Supremo es clara al respecto. La Sentencia del Tribunal Constitucional 73/1988 de 21 de abril establece que la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictori o, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos. Y establece igualmente el principio de su aplicabilidad a las relaciones jurídicas regidas por el Derecho administrativo y por el Derecho público en general, como ha venido reconociendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

- Pero existen otro muchos argumentos jurídicos que apoyan la tesis propuesta que protege al administrado en su actuación. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal



Ajuntament d' Andratx

Supremo de 18 de marzo de 1999: Se establece que la administración debe actuar conforme a los principios de confianza legítima y seguridad jurídica; también la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2011: Establece que la Administración debe fundamentar sus decisiones de forma objetiva, debiendo justificar la denegación en base a criterios claros y coherentes. Esta ha sido siempre la intención también del Legislador como viene reconocido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Ordenación del Territorio de Baleares, donde se establece que cualquier licencia debe ser evaluada conforme a los criterios de desarrollo urbanístico y no de forma caprichosa o injustificada.”

PRIMERO.- La normativa urbanística vigente en el momento de otorgamiento de la licencia original, esto es, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 152.5, en concordancia con el artículo 376.5 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), es clara respecto al plazo de presentación del correspondiente proyecto de ejecución, y establece lo siguiente:

*“5. Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el **plazo máximo de seis 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 en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.**”*

En el caso que nos ocupa, el acuerdo de concesión de licencia al proyecto básico se notificó a la parte interesada el día 15 de julio de 2020. En dicho acuerdo se hacía especial advertencia a los preceptos anteriormente mencionados: “Comunicar al interesado que el artículo 376.5 del Reglamento de desarrollo de la LOUS dispone que cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél”. La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en



Ajuntament d' Andratx

cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.”

Por tanto, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia licencia finalizaba el día 15 de enero de 2021. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 14 de mayo de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-3736), por lo tanto, fuera del plazo legalmente establecido (expediente n.º 5049/2021).

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

SEGUNDO.- No obstante lo anterior, si bien es cierto que en el informe técnico del proyecto de ejecución se hace constar “[...] *Sembla que el projecte d'execució s'ha presentat fora de termini.*”, en la práctica no se envió notificación de dicho informe a la parte interesada.

TERCERO.- El recurrente alega que *“se debe atender a la Teoría de los Actos Propios: Esta doctrina establece que nadie puede actuar en contra de lo que ha hecho previamente si su conducta ha inducido a error a terceros. En este sentido, el artículo 1.254 del Código Civil establece que “Los actos realizados en virtud de este principio deben ser respetados”. Es decir, la Administración con todas sus actuaciones posteriores al 15/01/2021 (fecha que se pretende establecer ahora como perentoria e inexcusable para la presentación del Proyecto de Ejecución), da legitimidad y legalidad al trámite que ahora, como decimos, se pretende reinterpretar en contra de la seguridad jurídica y de los derechos del administrado.*

Esta doctrina de los actos propios se aplica con todo su amplitud en el ámbito administrativo en general. Incluso en el ámbito de las relaciones jurídico-tributarias, que es mucho más estricto que el procedimiento urbanístico que nos ocupa, la jurisprudencia ha venido a confirmar la aplicabilidad de esta doctrina. La sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2013 (rec. nº 3262/2012) que confirma la de la Audiencia Nacional de 24 de julio de 2012 es un claro ejemplo. En igual sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2004 (rec. nº 2171/2012). Las citadas sentencias se refieren a la facultad de la Administración tributaria de revisar operaciones realizadas por la Administración en ejercicios



Ajuntament d' Andratx

anteriores, y entiende que la doctrina de los actos propios impide que una declaración posterior de fraude de ley pueda perjudicar al contribuyente.

En suma, la doctrina de los actos propios o "venire contra factum proprium non valet" resulta de plena aplicación en el ámbito de actuación de la Administración. La doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y de nuestro Tribunal Supremo es clara al respecto. La Sentencia del Tribunal Constitucional 73/1988 de 21 de abril establece que la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictori o, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos. Y establece igualmente el principio de su aplicabilidad a las relaciones jurídicas regidas por el Derecho administrativo y por el Derecho público en general, como ha venido reconociendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Pero existen otro muchos argumentos jurídicos que apoyan la tesis propuesta que protege al administrado en su actuación. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1999: Se establece que la administración debe actuar conforme a los principios de confianza legítima y seguridad jurídica; también la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2011: Establece que la Administración debe fundamentar sus decisiones de forma objetiva, debiendo justificar la denegación en base a criterios claros y coherentes. Esta ha sido siempre la intención también del Legislador como viene reconocido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Ordenación del Territorio de Baleares, donde se establece que cualquier licencia debe ser evaluada conforme a los criterios de desarrollo urbanístico y no de forma caprichosa o injustificada."

Aunque no consta escrito de comunicación de inicio de las obras.

Se liquida, por parte del Ayuntamiento, el cartel de obras y se anota en el expediente "ENTREGADO EL CARTEL 1.6.23", desconociendo la que suscribe el motivo, creando la apariencia de buen derecho.

Cabe señalar que en derecho administrativo existe la doctrina de los actos propios,



Ajuntament d' Andratx

en palabras del Tribunal Constitucional «*La teoría de que "nadie puede ir contra sus propios actos", ha sido aceptada por la Jurisprudencia, al estimar que "lo fundamental que hay que proteger es la confianza, ya que el no hacerlo es atacar a la buena fe que, ciertamente, se basa en una coherencia de comportamiento en las relaciones humanas y negociales"*» ([STC 27/1981] (javascript:Redirection('JU0000811394_Vigente.HTML'))).

Así, el Tribunal Supremo sitúa esta regla o aforismo entre la familia de los principios troncales del ordenamiento jurídico: «**Los principios de seguridad jurídica, buena fe, protección de la confianza legítima y la doctrina de los actos propios informan cualquier ordenamiento jurídico, ya sea estatal o autonómico, y constituye un componente elemental de cualquiera de ellos, al que deben someterse en todo momento los poderes públicos**» (STS de 15 de enero de 2019, rec. 501/2016).

Los principios de buena fe y confianza legítima se contemplan expresamente por el legislador como principios que han de respetar las Administraciones públicas (artículo 3.1.e) de la Ley 40/2015), mientras que **la doctrina de los actos propios no tiene un reconocimiento legal expreso**.

La protección de la confianza legítima «*no abarca cualquier tipo de convicción psicológica subjetiva en el particular*» (STS 16 de junio de 2014, recurso 4588/2011), sino «*la creencia racional y fundada de que por actos anteriores, la Administración adoptará una determinada decisión*» ([STS 3 de marzo de 2016, rec. 3012/2014] (javascript:Redirection('JU0005549448_Vigente.HTML'))).

La doctrina es **objeto de modulación**, o directamente limitación, cuando el sujeto es la **Administración Pública**, pues la misma **no** se encuentra presidida por la **autonomía de la voluntad** sino que está sujeta al interés general y **sometida al principio de legalidad** (artículos 9.1, 103 y 106 de la Constitución española). Este es el fundamento que descansa sobre la posibilidad que tiene la Administración de revisar de oficio sus propios actos. La Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2010 (recurso 335/2008) establece que:

“*La Jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha indicado (Sentencias de 1 de febrero de 1999, 26 de febrero de 2001, y 24 de noviembre de 2004), que el principio de buena fe protege la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno e impone el deber de coherencia en el*



Ajuntament d' Andratx

comportamiento propio. Lo que es tanto como decir que el principio implica la exigencia de un deber de comportamiento que consiste en la necesidad de observar de cara al futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever y aceptar las consecuencias vinculantes que se desprenden de los propios actos, constituyendo un supuesto de lesión a la confianza legítima de las partes " venire contra factum popium ". Ahora bien, este principio no puede invocarse para crear, mantener o extender, en el ámbito del Derecho público, situaciones contrarias al ordenamiento jurídico, o cuando del acto precedente resulta una contradicción con el fin o interés tutelado por una norma jurídica que, por su naturaleza, no es susceptible de amparar una conducta discrecional por la Administración que suponga el reconocimiento de unos derechos y/u obligaciones que dimanen de actos propios de la misma. O, dicho en otros términos, la doctrina invocada de los "actos propios" sin la limitación que acaba de exponerse podría introducir en el ámbito de las relaciones de Derecho público el principio de la autonomía de la voluntad como método ordenador de materias reguladas por normas de naturaleza imperativa, en las que prevalece el interés público salvaguardado por el principio de legalidad; principio que resultaría conculcado si se diera validez a una actuación de la Administración contraria al ordenamiento jurídico por el sólo hecho de que así se ha decidido por la Administración o porque responde a un precedente de ésta".

CUARTO.- Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.1 de esta misma Ley, en virtud del cual, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

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.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- ESTIMAR el recurso de reposición interpuesto el 4 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14008), por D. Mohamed Ali H. Wahba, en representación de la entidad mercantil interesada, MALLORCA GULF INVEST, S.L., contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2024 de denegación de las Modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio de viviendas entre medianeras (MD de 2490/2019), situado en el carrer Rodriguez Acosta, 14 del Puerto de Andratx, por los motivos anteriormente expuestos, y en consecuencia:

1º.- Revocar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2024 de denegación de las Modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio de viviendas entre medianeras (MD de 2490/2019), situado en el carrer Rodriguez Acosta, 14 del Puerto de Andratx.

2º.- Dar traslado a la Arquitecta Municipal correspondiente, para continuar con la tramitación del expediente n.º 8106/2019.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, de conformidad con el artículo 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Expedient 7416/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7416/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D. ANTELMO ENSEÑAT PALMER Y D^a. MARIA ÁNGELES ALEMANY GARRIDO**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN) (Expediente n.º 3022/2020)**, para las obras situadas en **CARRER PALMA, 14 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0306413DD5800N0001ZJ, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE**



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de octubre de 2022 se otorgó a los interesados licencia urbanística de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina (Proyecto básico+ejecución), siendo notificado en fecha 31 de octubre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9497). Expediente n.º 3022/2020.

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

2º.- En fecha 4 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3022/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9806).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3022/2020, correspondiente a la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 4 de septiembre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Simó Pérez Juan, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 15% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9806).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 4454/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

“1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se



Ajuntament d' Andratx

concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 4 de septiembre de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo correspondiente.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3022/2020, correspondiente a la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, para las obras situadas en el carrer Palma, 14 de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN) (Expediente n.º 3022/2020)**, para las obras situadas en **CARRER PALMA, 14 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0306413DD5800N0001ZJ, solicitada por **D. ANTELMO ENSEÑAT PALMER Y Dª. MARIA ÁNGELES ALEMANY GARRIDO**.

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

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

“1. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o



Ajuntament d' Andratx

no se han terminado las obras o las actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento que otorga la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

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

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

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

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

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

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

Expedient 9121/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

En relación al expediente n.º **9121/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **TECHNICEL INDUSTRIE AG**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA**, expediente **1241/2018 (LO-39/2017)**, para las obras situadas en **CARRER VELAZQUEZ, 1 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6790819DD4769S0001IQ, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de marzo de 2019, se otorgó licencia urbanística de reforma y ampliación de vivienda (proyecto básico), siendo notificado en fecha 15 de mayo de 2019 (R.G.S. n.º 2019-S-RE-1461). Expediente n.º 1241/2018.

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

2º.- En fecha 21 de abril de 2020, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2020-E-RE-1270), siendo completado en fecha 23 de noviembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-6239). Consta informe técnico favorable emitido por la Arquitecta municipal de fecha 30 de noviembre de 2020. Expediente n.º 3394/2020.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de octubre de 2023, se otorgó a la parte interesada una 1ª prórroga de la licencia de reforma y ampliación de vivienda, LO 39/2017, siendo notificado a la parte interesada en fecha 8 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12180). Expediente n.º 3976/2023.

4º.- En fecha 6 de noviembre de 2024, se registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia de reforma y ampliación de vivienda, LO 39/2017 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12727), siendo completado en fecha 28 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13794) y en fecha 7 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-98).



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística de reforma y ampliación de vivienda, LO 39/2017 (expediente n.º 1241/2018).

Entre la documentación registrada en fecha 28 de noviembre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto, Antonio García-Ruiz Puigserver, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 47% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13794).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 1241/2018, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS), en su artículo 142 dispone que:

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

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

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación a que se refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La



Ajuntament d' Andratx

licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de esta ley.

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra, una vez otorgada la 1ª prórroga, finalizaba en fecha 8 de noviembre de 2024, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 6 de noviembre de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística de reforma y ampliación de vivienda, LO 39/2017 (expediente n.º 1241/2018), situada en el carrer Velázquez, 1 – Urb. Monport (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE**



Ajuntament d' Andratx

REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, expediente 1241/2018 (LO-39/2017), para las obras situadas en CARRER VELAZQUEZ, 1 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6790819DD4769S0001IQ, solicitada por la entidad mercantil TECHNICEL INDUSTRIE AG.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 6 meses.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 9629/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9629/2024**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 3982/2020)**, solicitado por **PNI-IMMOBILIEN GMBH SUCURSAL EN ESPAÑA**, situado en el **POLÍGONO 12, PARCELA 518 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012005180000RF, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de noviembre de 2022, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, siendo notificado a la parte interesada en fecha 10 de enero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-144). Expediente n.º 3982/2020.

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

2º.- En fecha 1 de febrero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-698). Consta informe técnico favorable de fecha 26 de abril de 2023, y notificado en fecha 16 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4950). Expediente n.º 3135/2023.



Ajuntament d' Andratx

3º.- Consta proyecto de Modificaciones durante el transcurso de las obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7261). Actualmente en tramitación. Expediente n.º 5455/2024

4º.- En fecha 25 de noviembre de 2024, la sociedad interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º 3982/2020 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13582), siendo completada en fecha 19 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14637).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3982/2020, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en el Polígono 12, Parcela 518 (Andratx).

Entre la documentación registrada en fecha 25 de noviembre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto, D. Manel Ávila Bayón, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 85% (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13582).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 3982/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 25 de noviembre de 2024, se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3982/2020, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en el Polígono 12, Parcela 518 (Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 3982/2020)**, solicitado por **PNI-IMMOBILIEN GMBH SUCURSAL EN ESPAÑA**, situado en el **POLÍGONO 12, PARCELA 518 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012005180000RF.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las eximirá de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada.»

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

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

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

de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 9958/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **9958/2024**, incoado en este Ayuntamiento por D. **TOBIAS SCHÜLE**, relativo a la solicitud de **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO LA LICENCIA PARA LA DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 7166/2022)**, para las obras situadas en **CARRER TAMBOR, 3 – URB. PUIG DE MARMACÉN (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966202DD4766N0001BA, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de junio de 2024, se otorgó a la parte interesada licencia urbanística de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico+ejecución), siendo notificado en fecha 14 de junio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-8229). Expediente n.º 7166/2022.

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

2º.- En fecha 3 de diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de prórroga del plazo de inicio de la licencia urbanística de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13960), siendo completado en fecha 20 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14695).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras de la licencia de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 7166/2022).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 7166/2022, es decir, el Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo para inicio de la obra finalizaba en fecha 15 de diciembre de 2024, por lo que la solicitud de prórroga del plazo de inicio de las obras registrada en este Ayuntamiento en fecha 3 de diciembre de 2024 se ha realizado en plazo.



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras de la licencia de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 7166/2022), para las obras situadas en **CARRER TAMBOR, 3 – URB. PUIG DE MARMACÉN (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966202DD4766N0001BA.

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

PRIMERO.- Conceder la **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO LA LICENCIA PARA LA DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 7166/2022)**, para las obras situadas en **CARRER TAMBOR, 3 – URB. PUIG DE MARMACÉN (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966202DD4766N0001BA, solicitada por D. **TOBIAS SCHÜLE**.

SEGUNDO.- El plazo máximo de inicio de las obras es de tres (3) meses.

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

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



Ajuntament d' Andratx

este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

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

Expedient 9423/2024. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació) NO PROCEDE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9423/2024**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a **INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROYOS 2018 S.L.**, correspondiente a la **LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (Expediente n.º 4678/2019)**, situadas en **CARRER VIOLÍ, PARCELA 5, SOLAR 106 – URB. PUIG DE MARMACEN (PUERTO DE ANDRATX)**, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística n.º 4678/2019 fue concedida a favor de INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROYOS 2018 S.L., en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2022, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

4678/2019	Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina. Otorgada por Acuerdo de la Comisión de Gobierno en fecha 23 de septiembre de 2022, y notificado en fecha 13 de octubre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-8693).
-----------	--



Ajuntament d' Andratx

	Plazo de inicio de las obras: 6 meses. Plazo de finalización de las obras: 24 meses.
3356/2023	Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina. Consta informe técnico favorable de fecha 28 de junio de 2023, y notificado en fecha 11 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7197).
9423/2024	Caducidad licencia urbanística 4678/2019.

2º.- En fecha 25 de abril de 2024, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia y documentación adjunta, en cumplimiento de la “Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones” (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4975).

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Inspector de obras municipal en fecha 9 de septiembre y 7 de noviembre de 2024, en el que se hace constar lo siguiente:

“Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular se ha podido comprobar que no se ha realizado ningún tipo de obra relacionada con la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina.

Revisadas los visores aéreos que tengo a mi alcance, en concreto Google Maps, se determina que el solar está en el mismo estado que en el año 2009.”

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de noviembre de 2024 se denegó la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 4678/2019: “[...] puesto que los plazos de inicio de las obras de la licencia urbanística n.º 4678/2019 habrían expirado.

SEGUNDO.- Trasladar al Departamento de Gestión de Licencias para abrir el correspondiente expediente de caducidad de licencia.”

5º.- En fecha 3 de enero de 2025, consta informe emitido por la Arquitecta Municipal en el siguiente sentido:

“Visto que, en relación con la siguiente licencia urbanística, ubicada en C/ Violí URB. PUIG MARMACEN – PORT “Parcela núm. 5 – Solar 106” Puig Marmacén de RC:



Ajuntament d' Andratx

6968008DD4766N0001UA:

Nº de licencia:	4678/2019
4678/2019	Construcción de Construcción de vivienda unifamiliar y piscina.
Proyecto Básico (4678/2019)	Otorgada según acuerdo de la JGL en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2023. (recibida notificación 13.10.2022)
Proyecto Ejecución (3356/2023)	Informe técnico favorable emitido el 28 de junio de 2023.

Se ha emitido informe por parte del inspector de obras municipal, Luis Corrales de fecha 09.09.2024, en el cual se manifiesta que personado en la ubicación de referencia y tras una inspección ocular, en la parcela no se había realizado ningún tipo de obra. Consta informe aclaratorio de fecha 07.11.2024, ya que parece que las fotografías que se adjuntaron en el informe se corresponden con la parcela colindante objeto de las obras del expediente 4521/2019 y no al de la ubicación de la parcela de RC: 6968008DD4766N0001UA. Por otro lado, los datos que aporta del estado de la parcela, son en relación a los datos que figuran en el "Google Maps", con datos que figuran en el 2009 y actuales. **Únicamente se puede observar el frontal de la parcela.**

Se ha puesto en conocimiento de este Ayuntamiento la siguiente situación:

Se presenta escrito (RGE 2024-E-RE-14533 de fecha 17.12.2024), en el cual se manifiesta que en la ubicación de referencia, si se habían ejecutados los trabajos de protección de barreras estáticas anti-desprendimientos, que forman parte de la obra, como trabajos de seguridad previos a los movimientos de tierra. Para verificar las actuaciones realizadas, se adjuntan los documentos correspondientes con acta de replanteo e inicio de las obras así como actas de reuniones de la obra, en fechas anteriores a la finalización del plazo otorgado para el inicio de las obras. Dichos trabajos y sistemas de seguridad no se contemplan en el estudio de Seguridad y Salud de la obra entregados a la administración según estudio redactado por el arquitecto técnico Alejandro Reina, con visado V-2023/02151 de 20.03.2023, y por ello, se solicitará que se adapte dicho estudio a las necesidades reales de la obra en materia de seguridad. Dicho Estudio de Seguridad y Salud actualizado deberá entregarse a la administración.

La licencia urbanística caduca cuando concurren las condiciones a que se refiere el



Ajuntament d' Andratx

artículo 154.5 de la LUIB que 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.”.

En base a todo ello, la técnica que subscribe informa que las actuaciones realizadas de colocación de barreras estáticas y malla simple torsión con refuerzo de cableado, realizados a efectos de seguridad y salud, para evitar desprendimientos derivados de los movimientos de tierras posteriores, forman parte de la obra, y son trabajos que no se pueden detectar desde la vía pública, debido al talud de una altura considerable que existe en la parte frontal de la parcela.

CONCLUSIÓN:

*En conclusión a lo expuesto y una vez examinado el contenido de las licencias otorgadas y las actuaciones ejecutadas en la parcela, informo que a criterio de la técnica que subscribe, no concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística, ya que **no se han incumplido a día de hoy, los plazos otorgados de inicio y ejecución de la licencia, entendiéndose iniciada la obra con las actuaciones realizadas.***

*Por otro lado informar, como se ha indicado anteriormente, los trabajos y sistemas de seguridad que se han llevado a cabo, no se contemplaban en el estudio de Seguridad y Salud de la obra (ESS) entregados a la administración según estudio redactado por el arquitecto técnico Alejandro Reina, con visado V-2023/02151 de 20.03.2023, y por ello, **se solicita que se adapte dicho ESS a las necesidades reales de la obra en materia de seguridad y ejecutados parcialmente. Dicho***



Ajuntament d' Andratx

Estudio de Seguridad y Salud actualizado deberá entregarse a la administración a la mayor brevedad posible.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística n.º 9423/2024, cuyo objeto es la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Violí, Parcela 5, Solar 106 – Urb. Puig de Marmacén (Puerto de Andratx).

SEGUNDO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia n.º 9423/2024, esto es, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), así como 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).

La licencia urbanística caduca cuando concurren las condiciones a que se refiere el artículo 154.5 de la LUIB que 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.- En base al precepto anterior, consta informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 3 de enero de 2025 en el que se manifiesta que: “[...] las actuaciones realizadas de colocación de barreras estáticas y malla simple torsión con refuerzo de cableado, realizados a efectos de seguridad y salud, para evitar desprendimientos derivados de los movimientos de tierras posteriores, forman parte



Ajuntament d' Andratx

de la obra, y son trabajos que no se pueden detectar desde la vía pública, debido al talud de una altura considerable que existe en la parte frontal de la parcela.

CONCLUSIÓN:

*En conclusión a lo expuesto y una vez examinado el contenido de las licencias otorgadas y las actuaciones ejecutadas en la parcela, informo que a criterio de la técnica que suscribe, no concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística, ya que **no se han incumplido a día de hoy, los plazos otorgados de inicio y ejecución de la licencia, entendiéndose iniciada la obra con las actuaciones realizadas.***

*Por otro lado informar, como se ha indicado anteriormente, los trabajos y sistemas de seguridad que se han llevado a cabo, no se contemplaban en el estudio de Seguridad y Salud de la obra (ESS) entregados a la administración según estudio redactado por el arquitecto técnico Alejandro Reina, con visado V-2023/02151 de 20.03.2023, y por ello, **se solicita que se adapte dicho ESS a las necesidades reales de la obra en materia de seguridad y ejecutados parcialmente. Dicho Estudio de Seguridad y Salud actualizado deberá entregarse a la administración a la mayor brevedad posible.***

CUARTO.- A la vista de los antecedentes anteriormente mencionados y de conformidad con el informe técnico municipal, la que suscribe informa que no concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 4679/2019, dado que se ha comprobado técnicamente que las obras en cuestión si que habían sido iniciadas.

QUINTO*.-* Asimismo, de conformidad con el artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), en cuanto a la revocación de actos y rectificación de errores dispone:

“1. Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico.

2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o



Ajuntament d' Andratx

aritméticos existentes en sus actos”.

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

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

PRIMERO.- No procede Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (Expediente n.º 4678/2019), situadas en CARRER VIOLÍ, PARCELA 5, SOLAR 106 – URB. PUIG DE MARMACEN (PUERTO DE ANDRATX)**, habida cuenta que no se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia, y en consecuencia:

1º.- Revocar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de noviembre de 2024, en virtud del cual se denegó la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, al considerar que los plazos de inicio de las obras de la licencia urbanística n.º 4678/2019 habían expirado.

2º.- Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4678/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* del término municipal de Andratx.

SEGUNDO.- 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.

CUARTO.- 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 7690/2024. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

En relación al expediente con referencia n.º **7690/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **PROMOCIONES MONTINI 2012 S.L.**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de MA 109/2006)**, situada en el **CARRER ORADA, 53 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7862612DD4776S0001IM, en cumplimiento de los artículos 254 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 10 de septiembre de 2024, el arquitecto Juan Luis Porras Prieto, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10064), siendo completado en fecha 25 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12246 y 2024-E-RE-12248), en fecha 8 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12868) y en fecha 21 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13467).

2º.- En fecha 22 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable:

“1º.- El 19 de noviembre de 2024, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia MA 109/2006 y los modificados en el transcurso de las obras, que obtuvieron licencia en su día.

2º.- Se presentan planos “as built” en fecha 21/11/24 y E-RE-13467 con los cambios producidos en el transcurso de las obras consistentes en cambios de distribución interior, con n.º de visado 11/11394/24 de fecha 20/11/2024, adaptándose a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

3º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado 1300476 de fecha 05.09.2024, presentado en fecha 10.09.2024 y E-RE-10064.



Ajuntament d' Andratx

4º.- Consta certificado de eficiencia energética firmado y presentado en fecha 10.09.2024 y E-RE-10064, inscrito en el registro de certificación energética de edificios, con n.º de expediente 2024/10200, y n.º de inscripción 10037749.

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

$PEM = \sum (\text{Superficie en m}^2 * Q * M * \text{Coeficiente C}) * \text{Módulo del mes (€/m}^2\text{)}$.

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

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

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

VIV. $(734,02 \text{ m}^2 * 1,20 * 1,00 * 3,20) * 636,73 (\text{€/m}^2) = 1.794.710,60. -\text{€}$

GARAJE $(112,10 \text{ m}^2 * 1,20 * 1,00 * 1,60) * 636,73 (\text{€/m}^2) = 137.044,67. -\text{€}$

PISCINA $(54,85 \text{ m}^2 * 1,20 * 1,00 * 1,40) * 636,73 (\text{€/m}^2) = 58.673,39. -\text{€}$

TERRAZAS Y EXT. $0,15(271,90 \text{ m}^2 * 1,20 * 1,00 * 3,20) * 636,73 (\text{€/m}^2) = 99.721,08. -\text{€}$

PEM TOTAL(básico y ejecución) = 2.090.149,75.-€

6º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
MA 106/2006	Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada con piscina. Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 24 de agosto de	1.999.405,39.-€



Ajuntament d' Andratx

MD 34/2016	2012.	No hay incremento del presupuesto por el
		modificado, el mismo
	Modificación del	que el básico
	proyecto básico de	1.999.405,39.-€
	vivienda unifamiliar	
	aislada con piscina.	
	Concedida por Junta	
	de Gobierno Local en	
	fecha 12 de enero de	
6119/2018	2018.	
	Proyecto de ejecución	
	de vivienda unifamiliar	
	aislada	
	con piscina.	
	Informe técnico	90.744,36.-€
	favorable en fecha 30	aumento por el
	de enero de 2019.	modificado
6088/2021		
	Modificación en el	
	transcurso de las	
	obras de vivienda	
	unifamiliar aislada con	
	piscina.	
	Concedida por Junta	85,00%
	de Gobierno Local en	correspondientes a
	fecha 11 de agosto de	1.776.627,29.-€
PRG 3992/2021	2023.	(del total actualizado
		que es 2.090.149,75.-€)
	Prórroga de vivienda	
	unifamiliar aislada con	



Ajuntament d' Andratx

PRG 8775/2022	piscina.	
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021.	
PRG 8215/2023	Prórroga de vivienda unifamiliar aislada con piscina.	50,00% correspondientes a 1.045.074,88.-€ (del total actualizado que es 2.090.149,75.-€)
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 17 de febrero de 2023.	20,00% correspondientes a 418.029,95.-€ (del total actualizado que es 2.090.149,75.-€)
PRG 4206/2024	Prórroga de vivienda unifamiliar aislada con piscina.	11,28% correspondientes a 235.768,89.-€ (del total actualizado que es 2.090.149,75.-€)
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 02 de febrero de 2024.	
	Prórroga de vivienda unifamiliar aislada con piscina.	
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 05 de julio de 2024	

Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo,



Ajuntament d' Andratx

de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con exprés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 7690/2024 solicitado, se correspondería con 1 vivienda y un total de 8 plazas.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en el carrer Orada, 53 del Puerto de Andratx (CFO de MA 109/2006).

Entre la documentación registrada en fecha 10 de septiembre de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, Ignacio Riutort Roselló, y el director de la ejecución de la obra, Juan Luis Porras Prieto, con visado COAAT Mallorca n.º 1300476 de fecha 5 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10064), así como modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras consistentes en cambios de distribución interior, con visado COAIB n.º 11/11394/24 de fecha 20 de noviembre de 2024, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 21 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13467).

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º MA 109/2006 y Modificados en el Transcurso de las Obras, otorgados en su día, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAAT Mallorca número 2018/09224 de 16 de julio de 2024, que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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



Ajuntament d' Andratx

junto con los anteriores documentos, para su tramitación conjunta.

QUINTO.- En fecha 22 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en el carrer Orada, 53 del Puerto de Andratx (CFO de MA 109/2006), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 109/2006 y Modificados en el Transcurso de las Obras, otorgados en su día, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAIB n.º 11/11394/24 de fecha 20 de noviembre de 2024, puesto que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en el carrer Orada, 53 del Puerto de Andratx (CFO de MA 109/2006), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 109/2006 y Modificados en el Transcurso de las Obras, otorgados en su día, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAIB n.º 11/11394/24 de fecha 20 de noviembre de 2024, puesto que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de MA 109/2006)**, situada en el **CARRER ORADA, 53 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

7862612DD4776S0001IM, solicitado por **APROMOCIONES MONTINI 2012 S.L.**, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 109/2006 y Modificados en el Transcurso de las Obras, otorgados en su día, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAIB n.º 11/11394/24 de fecha 20 de noviembre de 2024, puesto que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

1º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **DOS MILLONES NOVENTA MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (2.090.149,75.-€).**

2º.- Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamientos tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expreso mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 7690/2024 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 8 plazas.**

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente



Ajuntament d' Andratx

notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **DOS MILLONES NOVENTA MIL CIENTO CUARENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (2.090.149,75.-€).**

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

QUINTO.- Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Expedient 7914/2022. Procediments Judicials	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Antecedentes

1.- Visto el requerimiento de la Letrada de la Administración de Justicia de 03/02/2025 (RGE n.º 2025-E-RC-804, de 11 de febrero de 2025) en el procedimiento PMU PIEZA DE MEDIDAS CAUTELARISIMAS 0000005 /2022 PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000104 /2022:

“Por haber sido acordado en el procedimiento arriba referenciado, , por el presente remito Auto de fecha 31/1/25 que acuerda la medida cautelar de para que, en aplicación de lo dispuesto en el Art 134 de la LJCA, disponga su inmediato cumplimiento.

Se solicita acusar recibo y comunicar el órgano responsable de su cumplimiento, en el plazo de 10 días”.

2.- Se acompaña junto al requerimiento el Auto n.º 52/2025, de 31 de enero de 2025, en el que se resuelve lo siguiente:

“Estimo la solicitud de medidas cautelares instada por la representación procesal de D. Pablo Javier Cabello Sánchez y Dña. Laura Barquiel Ripoll, y, en consecuencia,



Ajuntament d' Andratx

acuerdo la suspensión de la resolución recurrida.

Sin imposición de costas.

3.- Vista la tarea de Gestiona n.º T/2025/2739 en el expediente n.º 7914/2022 en la que en fecha 12 de febrero de 2025 se indica que se requiere diligencia con la designación del órgano competente.

4.- Visto que la resolución recurrida en el PO 104/2022 es el acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Andratx, de fecha 27 de mayo de 2022, cuyo contenido es el siguiente:

*“**PRIMERO.- DESESTIMAR** las alegaciones presentadas en fecha 21 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-1973, JUAN ALEMANY GARCÍAS, en nombre y representación de PABLO JAVIER CABELLO SÁNCHEZ y de LAURA BARQUIEL RIPOLL, por los motivos expuestos en el primer fundamento jurídico.*

SEGUNDO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a LAURA BARQUIEL RIPOLL, con NIF n.º ***6771**, y a PABLO JAVIER CABELLO SANCHEZ, con NIF n.º ***3121**, propietarios actuales de la vivienda, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER SON PRIM, 3 ES: 7 PL: 00 PT: B – ANDRATX, referencia catastral nº 0405813DD5800S0033QW, consistentes en “Porche a la derecha de la fachada en la planta baja, con estructura de madera y vidrio, de 20 m2”.

*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 **2 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*



Ajuntament d' Andratx

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 17 de octubre de 2017, es de **2 meses**.*

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

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

En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo para que el interesado cumpla 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.

TERCERO.- FINALIZAR EL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR por infracción urbanística n.º 1991/2021, seguido contra DANIEL MUÑOZ MARTIN, con NIF n.º ***4976**, visto que se ha procedido al pago de la sanción, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el artículo 163.2,c). ii LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER SON PRIM, 3 ES: 7 PL: 00 PT: B - ANDRATX, referencia catastral nº 0405813DD5800S0033QW, consistentes en “Porche a la derecha de la fachada en la planta baja, con estructura de madera y vidrio, de 20 m2”

CUARTO.-NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas [...].”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con el artículo 134 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa el auto que acuerde la medida se comunicará al órgano administrativo correspondiente, el cual dispondrá su inmediato cumplimiento, siendo de aplicación lo dispuesto en el capítulo IV del Título IV, salvo el artículo 104.2.

SEGUNDO.- El órgano competente responsable de su cumplimiento es la Junta de Gobierno Local.

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

ACUERDO

PRIMERO.- DISPONER EL INMEDIATO CUMPLIMIENTO de lo dispuesto en el Auto n.º 52/2025, de 31 de enero de 2025, de la Magistrada-Juez Núria Magem Ramos del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca en el procedimiento de pieza de medidas cautelarísimas n.º 0000005/2022 – Procedimiento ordinario 0000104/2022, y en consecuencia **SUSPENDER LA EJECUCIÓN** del acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Andratx, de fecha 27 de mayo de 2022, por la que se desestiman las alegaciones presentadas, se ordena el restablecimiento de la realidad física alterada en CARRER SON PRIM, 3 ES: 7 PL: 00 PT: B – ANDRATX, referencia catastral n.º 0405813DD5800S0033QW, y se finaliza el procedimiento sancionador n.º 1991/2021.

SEGUNDO.- Comunicar el presente acuerdo al Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca y a la unidad de Disciplina Urbanística de este Ayuntamiento.

Expedient 4364/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 4364/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS



Ajuntament d' Andratx

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada día 7 de julio de 2017, acordó:

«[...] 5è.- ORDENAR al BANC DE SABADELL S.A., NIF A08000143 amb domicili a la PZ. CATALUNYA número 1 CP. 08201 SABADELL (BARCELONA), en qualitat de propietari, la reposició al seu estat originari de la realitat física alterada per les actuacions realitzades a la parcel·la 555 del polígon 16, la qual cosa implica:

a La demolició de les obres realitzades sense llicència a la parcel·la 555 del polígon 16 d'ampliació i reforma integral, així com la restitució dels terrenys al seu estat anterior, tot això a costa dels interessats, i impedir definitivament els usos a què donessin lloc.

b La restitució dels terrenys a l'estat anterior.

c El cessament definitiu dels actes i usos desenvolupats i de qualssevol serveis públics.

6è.- Assenyalar que la demolició, amb intervenció de facultatiu competent ha de ser executada, atès l'informe tècnic de data 07/03/2017, dins el termini de QUATRE MESOS des de la notificació de l'acord de concessió de la preceptiva llicència municipal que l'autoritzi o de la data en què la llicència s'hagi d'entendre atorgada per silenci administratiu positiu, article 372 del RGLOUS, la qual cosa haurà de ser instada dins el termini màxim de 4 mesos a partir de la recepció de l'acord definitiu de l'ordre de reposició.

7è.- Apercebre als interessats que l'incompliment de l'ordre d'eliminació de les obres il·legals i de restitució de la parcel·la al seu estat anterior determinarà, d'acord amb l'article 423 del RGLOUS, la imposició de fins a dotze multes coercitives amb una periodicitat mínima d'un mes i amb una quantia, en cada ocasió, del 10% del valor de les obres fetes i, en tot cas, com a mínim de 600€, així com a l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament, essent totes les despeses que s'originin a càrrec dels interessats.

La proposta de reposició de la realitat física alterada se notificarà al BANC DE SABADELL S.A., NIF A08000143 amb domicili a la PZ. CATALUNYA número 1 CP. 08201 SABADELL (BARCELONA), en qualitat de propietari, atorgant-los el termini de deu dies per consultar l'expedient, formular al·legacions i presentar els documents o altres elements de judici que considerin pertinents.



Ajuntament d' Andratx

Formulares les al·legacions a la proposta de reposició o exhaurit el termini per fer-ho, es dictarà l'ordre de reposició de la realitat física alterada [...]».

2º.- La Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria de día 5 de abril de 2019, adoptó el acuerdo siguiente:

«PRIMERO. Declarar caducado lo procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado, expediente 4364/2018, iniciado en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 07 de julio de 2017, miedo los motivos expuestos en el Informe Jurídico.

SEGUNDO.- Dar traslado del expediente de infracción urbanística 4364/2018 a la Agencia de Disciplina Urbanística, miedo los motivos expuestos en el Informe Jurídico.

TERCERO. Dar traslado del Acuerdo al interesado como 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 Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o impugnar el Acto Administrativo directamente ante lo orden jurisdiccional contencioso-administrativo».

El acuerdo se notificó a BANCO DE SABADELL, S.A. en fecha 25/04/2019.

3º.- En fecha 15/05/2019 se remitió el expediente a la Agencia de Defensa del Territorio.

4º.- En fecha 17/05/2019 la Agencia de Defensa del Territorio remitió al Ayuntamiento de Andraitx el escrito siguiente:

«En relació amb el vostre ofici de 25 d'abril de 2019, mitjançant el qual ens trametíeu l'expedient 4364/2018 (24/2008 SO), incoat amb motiu de la comissió d'una presumpta infracció urbanística al camí des Vinyet 25-26 (parcel·la 555 del polígon 16) del vostre terme municipal, als efectes de que sigui tramitat per l'Agència, atesa la classificació d'ARIP dels terrenys afectats, serveixi la present per indicar-vos que, tal com recull l'acord de la vostra Junta de Govern Local de 7 de juliol de 2017, el procediment de restabliment va ser resolt en dita data amb l'ordre de demolició de les obres adreçada al Banc de Sabadell, SA, sense que, d'acord amb la documentació tramesa, consti que hagi estat impugnada. Per tant, no pertoca dictar-ne una de nova per part de l'Agència, sinó que l'Ajuntament d'Andratx hauria de fer



Ajuntament d' Andratx

efectiu l'acord ja adoptat mitjançant la imposició de multes coercitives a l'entitat propietària, o mitjançant l'execució subsidiària de l'ordre de demolició no acatada».

5º.- En fecha 31/05/2019, RGE n.º 2019-E-RE-1156, APROTECNIC GROUP, SL, con NIF n.º B65472789, en representación de BANCO DE SABADELL, SA, con NIF n.º A08000143, presenta solicitud en la cual expone: *«Aprotecnic Group SL, en representación de Banco de Sabadell S.A, actual propietario de la finca situada en CAMINO SE VINYET, Nº25. POLÍGONO 16, PARCELA 555, ANDRAITX (ISLAS BALEARES), con referencia catastral 002502800DD48B0001KO. Banco de Sabadell S.A ha recibido notificación en la que se requiere la demolición de la finca. La propiedad está realizando las gestiones para atender las medidas urgentes de seguridad y, posteriormente, estudiará los trabajos requeridos».*

Y, solicita: *«Que se conceda ampliación de plazo temporal para poder atender lo requerimiento y también que se paralice cualquier multa coercitiva o cualquier expediente sancionador que se derive, ya que se están realizando las gestiones oportunas para atender el requerimiento».*

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada día 13 de septiembre de 2019, acordó:

“1.- DEIXAR SENSE EFECTE el punt primer de l'acord de la Junta de Govern Local de 5 d'abril de 2019, atès a que el procediment estava conclòs amb l'acord de la Junta de Govern Local de 7 de juliol per el qual s'ordenava la reposició al seu estat originari de la realitat física alterada.

2.- INCOAR expedient per a la imposició de multes coercitives contra BANCO DE SABADELL SA, amb NIF núm. A-08000143, fins al compliment de l'ordre de reposició de la realitat física al seu estat anterior per les actuacions realitzades sense títol habilitant al Camí des Vinyet 25-26 (polígon 16, parcel·la 555), amb una periodicitat d'un mes i per una quantia cada vegada de 4.594,94 € o, com a màxim, fins a la imposició de la dotzena multa coercitiva.

3.- CONCEDIR un tràmit d'audiència a la persona interessada per un termini de 15 dies, a fi que pugui al·legar i presentar els documents i justificacions que estimi pertinents.

4.- NOTIFICAR el present acord a la persona interessada amb indicació de que contra aquest acord que posa fi a la via administrativa no procedeix la interposició de



Ajuntament d' Andratx

recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit”.

7º.- Consta en el expediente, diligencia de la administrativa de Disciplina, de 5 de diciembre de 2019, en el que se indica que:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) .En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 de setembre de 2019 la proposta d' incoació de multes coercitives.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

Malgrat va ser rebutjada la notificació per seu electrònica pel representant APROTECNIC GROUP SL en data 19/10/2019. Va ser notificada mitjançant correu certificat a la mercantil BANCO DE SABADELL, S. A en data 30/10/2019. El termini per presentar al·legacions era del 31/10/2019 a 21/10/2019 . i a data actual no s'ha presentat cap escrit d' al·legació.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte

de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE de urbanisme per tal de fer proposta de

resolució en referencia a la imposició de multes coercitives”.

8º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 13 de diciembre de 2019, acordó imponer a BANCO DE SABADELL SA, con NIF núm. A-0800xxxx, la multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Camí des Vinyet 25-26 (polígon 16, parcela 555), apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mensual.

El acuerdo se notificó a la entidad interesada el 7 de enero de 2020.

9º.- La Administrativa de Disciplina, el 12 de febrero de 2020, emite la siguiente diligencia:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) .En el qual es va aprovar per JGL celebrada en



Ajuntament d' Andratx

sessió ordinària de data 13 de desembre de 2019 la proposta d' incoació de la primera multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessats:

BANCO SABADELL, S.A i al seu representant APROTECNIC GROUP SL en data 7/01/2020 mitjançant seu electrònica.

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 08/01/2019 a 08/02/2019 . i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte

de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d' urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la segona multa coercitiva”.

10º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada día 21 de febrero de 2020, acordó imponer a BANCO DE SABADELL SA, con NIF núm. A-0800xxxx, la segunda multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 7 de julio de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Camí des Vinyet 25-26 (polígono 16, parcela 555), apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mensual.

El anterior acuerdo se notificó el día 04/03/2020.

11º.- El 11 de mayo de 2020, la Jefa de Catastro emite un nuevo informe de titularidad catastral en que aparece como titular BANCO DE SABADELL SA.

12º.- El 3 de julio de 2020, la Administrativa de Disciplina emite la Diligencia en la que hace constar que *“segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències”.*

13º.- El 17 de julio de 2020 la Junta de Gobierno Local acuerda imponer a BANCO DE SABADELL SA, con NIF núm. A-0800xxxx, la tercera multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior.



Ajuntament d' Andratx

14º.- El 8 de octubre de 2020 la Administrativa emite diligencia en la que hace constar *"segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències"*.

15º.- El 26 de octubre de 2020 la Junta de Gobierno Local acuerda imponer a BANCO DE SABADELL SA, con NIF núm. A-0800xxxx, la cuarta multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 7 de julio de 2017.

El acuerdo se notificó el 05/11/2020.

16º.- El 10 de febrero de 2021 la Administrativa de Disciplina emite diligencia en la que hace constar que *"no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències"*.

17º.- La Junta de Gobierno local, en sesión celebrada día 12 de febrero de 2021, acuerda imponer la quinta multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior.

18º.- En fecha 11 de mayo de 2021 la Administrativa emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 12 de febrer de 2021 la proposta d'incoació de la quinta multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessats:

BANCO SABADELL, S.A en data 18/02/2021 mitjançant la seu electrònica.

Segons l'anterior el termini inicial per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament

era del 19/02/2021 a 18/03/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la sexta multa coercitiva".

19º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 14 de mayo de 2021, acordó imponer la sexta multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de



Ajuntament d' Andratx

reposición de la realidad física alterada a su estado anterior.

20º.- En fecha 27 de julio de 2021 la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 14 de maig de 2021 la proposta d'incoació de la sexta multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessats:

BANCO SABADELL, S.A en data 19/05/2021 mitjançant la seu electrònica.

Segons l'anterior el termini inicial per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 20/05/2021 a 19/06/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la sèptima multa coercitiva».

21º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 6 de agosto de 2021, acordó imponer la séptima multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior.

22º.- En fecha 1 de diciembre de 2021, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 06 d'agost de 2021 la proposta d'incoació de la septima multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessats:

BANCO SABADELL, S.A en data 25/08/2021 mitjançant la seu electrònica.

Segons l'anterior el termini inicial per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 26/08/2021 a 25/09/2021 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



Ajuntament d' Andratx

projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referència a la imposició de la octava multa coercitiva".

23º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de diciembre de 2021, acordó imponer la octava multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior.

24º.- En fecha 8 de febrero 2022, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 17 de desembre de 2021 la proposta d'incoació de la octava multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessats:

BANCO SABADELL, S.A en data 03/01/2022 mitjançant la seu electrònica.

Segons l'anterior el termini inicial per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 04/01/2022 a 03/02/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referència a la imposició de la novena multa coercitiva".

25º.- El 18 de febrero de 2022 la Junta de Gobierno Local acuerda imponer a BANCO DE SABADELL SA, con NIF núm. A-0800xxxx, la novena multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 7 de julio de 2017.

El acuerdo se notificó en fecha 1 de marzo de 2022.

26º.- En fecha 28 de abril de 2022 la administrativa emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 18 de febrer de 2022 la proposta d'incoació de la novena multa coercitiva.



Ajuntament d' Andratx

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessats:

BANCO SABADELL, S.A en data 01/03/2022 mitjançant la seu electrònica.

Segons l'anterior el termini inicial per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 02/03/2022 a 01/04/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la decima multa coercitiva”.

27º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 13 de mayo de 2022, acordó imponer a BANCO DE SABADELL SA, con NIF núm. A-0800xxxx, la décima multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 7 de julio de 2017.

28º.- En fecha 30 de junio de 2022 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 de maig de 2022 la proposta d'incoació de la dècima multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessats:

BANCO SABADELL, S.A en data 18/05/2022 mitjançant la seu electrònica.

Segons l'anterior el termini inicial per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 19/05/2022 a 18/06/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la onzena multa coercitiva”.

29º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 15 de julio de 2022,



Ajuntament d' Andratx

acordó imponer a BANCO DE SABADELL SA, con NIF núm. A-0800xxxx, la undécima multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 7 de julio de 2017.

30º.- En fecha 19 de agosto de 2022 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 de maig de 2022 la proposta d'incoació de la dècima multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessats:

BANCO SABADELL, S.A en data 21/07/2022 mitjan la seu electrònica.

Segons l'anterior el termini inicial per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 22/07/2022 a 23/08/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la dotzena multa coercitiva.”

****31º.-** **La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de marzo de 2023, acordó imponer a BANCO DE SABADELL SA, con NIF núm. A-0800xxxx, la duodécima multa coercitiva de 4.594,94 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 7 de julio de 2017.

32º.- En fecha de 28 de abril de 2023, se presentó escrito ante este Ayuntamiento (RGE 2023-E-RE-3863) por parte del Sr. José Ramón Moltó Cuenca, en nombre y representación de la entidad BANCO SABADELL S.A, mediante el cual alega que dicha entidad ya no es propietaria del inmueble objeto de este procedimiento, adjuntando a su vez Nota Simple del Registro de la Propiedad, en la que se indica que el propietario actual es PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE S.L.

33º.- En fecha 7 de septiembre de 2023 la administrativa de Disciplina emitió la



Ajuntament d' Andratx

diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 21 de juliol de 2023 d'imposar la dotzena multa coercitiva a nou titular.

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

BANCO SABADELL, S.A en data 27/07/2023.

PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L., en data 27/07/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 28/07/2023 a 18/08/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit d'al·legacions, dia 7 d'agost de 2023 amb RGE 2023-E-RE-7318.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a imposició de primera multa coercitiva.”

34º.- En fecha de 29 de septiembre de 2023, la Junta de Gobierno Local, acordó:

“PRIMERO.- IMPONER a PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE S.L, con CIF núm. B67479451 y domicilio fiscal en c/ Serrano 26, 6ª 28001 Madrid, en concepto de propietario, la PRIMERA multa coercitiva de 4,594,94.-euros, por el incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 7 de julio de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Camí des Vinyet 25-26 (polígono 16, parcela 555 Andratx), con referencia catastral 002502800DD48B0001KO, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mensual.”

35º.- En fecha de 9 de abril de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 29 de setembre de 2023 d'imposar la primera multa



Ajuntament d' Andratx

coercitiva. Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats: PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L., en data 10/10/2023.

Vist que el termini per presentar recurs era del 11/10/2023 a 10/11/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast 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.”

36º.- En fecha de 6 de junio de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó: *“imponer a PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE S.L, con CIF núm. B67479451 y domicilio fiscal en c/ Serrano 26, 6ª 28001 Madrid, en concepto de propietario, la PRIMERA multa coercitiva de 4,594,94.-euros, por el incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 7 de julio de 2017 [...]”*

*****37º.-** ***En fecha de 3 de enero de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4364/2018 (SO 24/2008) , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 06 de juny de 2024 d'imposar la segona multa coercitiva.

Atès que l'Acord es va notificar als següents interessats: PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE, S.L., en data 10/06/2024.

Atès que el termini per presentar recurs era del 11/06/2024 a 10/07/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, s'ha presentat escrit amb RGE nº 2025-E-RC-24 de data 3/01/2025. “

38º.- Consta en el expediente certificación de Catastro de fecha de 17/02/2025, mediante la cual se indica que el propietario actual es GASPARD COLL CASTELL con DNI 78****6Q. Así mismo, consta expediente de Licencia de Obras número 9787/2024, el cual se encuentra en fase de subsanación de deficiencias.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El recurso de reposición no ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del



Ajuntament d' Andratx

Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Procede por tanto, desestimar el recurso interpuesto visto que se ha presentado fuera de plazo.

No obstante, cabe destacar que el interesado mediante escrito de fecha de 3 de enero de 2025 (RGE nº 2025-E-RC-24) solicita que se anule la segunda multa coercitiva impuesta por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha de 6 de junio de 2024. Sin embargo, la fecha de la compraventa según la nota simple que se adjunta es de fecha de 5 de julio de 2024, por tanto a la fecha en la que el Acuerdo de Junta de Gobierno mediante el cual se imponía la segunda multa coercitiva el interesado todavía era propietario de la parcela objeto del presente expediente.

SEGUNDO.- El artículo 163.3 c) de la LUIB, regula las consecuencias legales de las infracciones urbanísticas, estableciendo en el apartado c) lo siguiente:

*“Las medidas para restablecer la legalidad urbanística o la realidad física tendrán carácter real y afectarán plenamente también a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de estas medidas o que sean titulares de otros derechos reales**”***

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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 en un estado preexistente.

QUINTO.- 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”.

SEXTO.- De acuerdo con el artículo 153 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de



Ajuntament d' Andratx

Ordenación y Uso del Suelo el incumplimiento de las órdenes de reposición de la realidad física a su estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y cuantía, en cada ocasión, del **10% del valor de las obras realizadas** y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.

Consta en el expediente el informe del arquitecto técnico municipal de valoración de las obras ejecutadas de fecha 07/03/2017 en el cual las valora en 45.949,43 €. Por lo tanto, procede la imposición de multas coercitivas por un importe cada vez de **4.594,94 €**, con una periodicidad mensual, hasta el cumplimiento de la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante al Camí des Vinyet 25-26 (polígono 16, parcela 555) o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas.

SÉPTIMO.- En virtud del apartado 2 del artículo 153 de la Ley 2/2014, una vez transcurrido el plazo derivado de la doceava multa coercitiva se puede llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición a costa de la persona interesada.

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

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

ACUERDO

PRIMERO.-DESESTIMAR le recurso de reposición interpuesto en fecha de 3 de enero de 2025 (RGE 2025-E-RC-24) por PROMONTORIA COLISEUM REAL ESTATE S.L, con CIF núm. B67479451 y domicilio fiscal en c/ Serrano 26, 6ª 28001 Madrid, visto lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer



Ajuntament d' Andratx

directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 10837/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 10837/2019, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 14 de febrero de 2020, la Junta de Gobierno Local, acordó:

“PRIMERO.- ORDENAR LA SUSPENSIÓN de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en la c/ Orada, 40-42 del Port d'Andratx, referencia catastral núm. 7863007DD4776S0001JM, a Dña. Samantha Smith, con NIE núm. Y-XXXX697-P, D. Mark Smith, con NIE núm. Y-XXXX691-W, D. Joshua Samuel Smith, con NIE núm. YXXXX702-J, Dña. Sophia Florence Smith, con NIE núm. Y-XXXX705-Q, y D. Jack Harrison Smith, con NIE núm. Y-XXXX949-R.

[...]

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra Dña. Samantha Smith, con NIE núm. Y-XXXX697-P, D. Mark Smith, con NIE núm. Y-XXXX691-W, D. Joshua Samuel Smith, con NIE núm. YXXXX702-J, Dña. Sophia Florence Smith, con NIE núm. Y-XXXX705-Q, y D. Jack Harrison Smith, con NIE núm. Y-XXXX949-R, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Orada, 40-42 del Port d'Andratx, referencia catastral núm. 7863007DD4776S0001JM, consistentes en REFORMA Y AMPLIACIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA,

[...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra Dña. Samantha Smith,



Ajuntament d' Andratx

con NIE núm. Y-XXXX697-P, D. Mark Smith, con NIE núm. Y-XXXX691-W, D. Joshua Samuel Smith, con NIE núm. Y-XXXX702-J, Dña. Sophia Florence Smith, con NIE núm. YXXXX705-Q, y D. Jack Harrison Smith, con NIE núm. Y-XXXX949-R, en concepto de propietarios, contra D. Asensio Peña Velazquez, con NIF núm. 4306XXXX-Y, en concepto de arquitecto, y contra D. Juan Serra Estarellas, núm. colegiado PM 01212, en concepto de arquitecto técnico, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante presuntamente constitutivas de una infracción urbanística grave, en c/ Orada, 40- 42 del Port d'Andratx, referencia catastral núm. 7863007DD4776S0001JM, consistentes en REFORMA Y AMPLIACIÓN DE OBRAS SIN LICENCIA, , y como consecuencia:

[...]

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 921.038,31 €, según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción grave del artículo 163.2.c) de la LUIB y les puede corresponder una multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de SEISCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (690.778,73 €), todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto."

2º.- En fecha de 28 de abril de 2021, la Instructora emite diligencia de suspensión de procedimiento por presentación de legalización (expediente 441/2021).

3º.- En fecha de 11 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno Local acuerda conceder licencia urbanística de legalización de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto presentado en fecha 29 de septiembre de 2021 (2021-E-RE-7920), expediente 441/2021, solicitado por HAHN AIR INTERLINE SERVICES GMBH, situado en CARRER ORADA, 40 i 42- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7863007DD4776S0001JM debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia Según Proyecto Básico y Ejecución redactado por el Arquitecto D. Asensio Peña Velázquez y visado por el COAIB n.º: 11/09558/21 de 29.09.2021.

Así mismo, se indica que



Ajuntament d' Andratx

“FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN: Legalización de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 325.539,63'€”

4º.- Consta en el expediente informe técnico complementario de fecha de 4 de abril de 2022, en el que se indica:

“Vist l'expedient de legalització 441/2021, aprovat en data 11/03/22, s'informa que les obres incloses en el mencionat expedient corresponen al objecte de l'expedient d'infracció urbanística 10837/2019”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos: a) [...] b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad.

En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95. 2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución»

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Quinto.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto que en fecha de de 11 de marzo de 2022, la Junta de Gobierno Local acuerda O. Conceder licencia urbanística de legalización de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto presentado en fecha 29 de septiembre de 2021 (2021-E-RE-7920), expediente 441/2021, solicitado por HAHN AIR INTERLINE SERVICES GMBH, situado en CARRER ORADA, 40 i 42- PORT D'ANDRATX-ANDRATX, referencia catastral 7863007DD4776S0001JM debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia Según Proyecto Básico y Ejecución redactado por el Arquitecto D. Asensio Peña Velázquez y visado por el COAIB n.º: 11/09558/21 de 29.09.2021.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del



Ajuntament d' Andratx

procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él. n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.

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

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

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

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

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

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

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

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

Noveno.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de



Ajuntament d' Andratx

las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave”.

Se consideran personas responsables a Dña. Samantha Smith, con NIE núm. Y-XXXX697-P, D. Mark Smith, con NIE núm. Y-XXXX691-W, D. Joshua Samuel Smith, con NIE núm. YXXXX702-J, Dña. Sophia Florence Smith, con NIE núm. Y-XXXX705-Q, y D. Jack Harrison Smith, con NIE núm. Y-XXXX949-R.

Décimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El presupuesto de legalización es de 325.539,63'€

Por tanto, en virtud de lo anterior, correspondería una sanción de 244.154,72.-euros,



Ajuntament d' Andratx

No obstante en virtud del artículo 176 LUIB en su redacción aplicable al presente procedimiento, la sanción se debe reducir un 80% visto que presentaron legalización antes de la resolución del mismo, pero con posterioridad al plazo de dos meses indicado en la resolución de inicio,

En vista de lo anterior, corresponde una sanción de 48.830,95.-euros, **9.766,19.- euros a cada uno de los responsables.**

Undécimo.- El artículo 26 del Decreto 1/2024 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

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

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

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

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

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

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1



Ajuntament d' Andratx

de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

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

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

5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.” En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

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

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”.



Ajuntament d' Andratx

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

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de fecha de 14/02/2020.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra Dña. Samantha Smith, con NIE núm. Y-XXXX697-P, D. Mark Smith, con NIE núm. Y-XXXX691-W, D. Joshua Samuel Smith, con NIE núm. Y-XXXX702-J, Dña. Sophia Florence Smith, con NIE núm. YXXXX705-Q, y D. Jack Harrison Smith, con NIE núm. Y-XXXX949-R, en concepto de propietarios, contra D. Asensio Peña Velazquez, con NIF núm. 4306XXXX-Y, en concepto de arquitecto, y contra D. Juan Serra Estarellas, núm. colegiado PM 01212, en concepto de arquitecto técnico, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante constitutivas de una infracción urbanística grave, en c/ Orada, 40- 42 del Port d'Andratx, referencia catastral núm. 7863007DD4776S0001JM, consistentes en *REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA*, que posteriormente han sido legalizados (Expediente 441/2021), y como consecuencia:

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

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes



Ajuntament d' Andratx

ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El presupuesto de legalización es de 325.539,63'€

Por tanto, en virtud de lo anterior, correspondería una sanción de 244.154,72.-euros, No obstante en virtud del artículo 176 LUIB en su redacción aplicable al presente procedimiento, la sanción se debe reducir un 80% visto que presentaron legalización antes de la resolución del mismo, pero con posterioridad al plazo de dos meses indicado en la resolución de inicio,

En vista de lo anterior, corresponde una sanción de 48.830,95.-euros, **9.766,19.-euros a cada uno de los responsables.**

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1625 de 19 de junio de 2023 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo. D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a JERÓNIMA BALAGUER BARCELÓ, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones:

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

Contra el punto segundo del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 2468/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente expediente de disciplina urbanística núm. 2468/2020 (IU 12/2014), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2022, acordó:



Ajuntament d' Andratx

“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT, consistentes en:

1) Regata de unos 6m lineales y cañería con un diámetro de 90mm, hasta llegar a la acera. Esta regata se hace a la fachada lateral del edificio.

2) Cierre de la terraza con aluminio de unos 8m2 aproximadamente.

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 28/04/2020, es de 4 meses.

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

El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de



Ajuntament d' Andratx

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

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

SEGUNDO.- IMPONER a PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, una sanción de 2.267,97 € por la comisión de una infracción grave tipificada en el artículo 163.2.c) LUIB , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT, consistentes en:

1) Regata de unos 6m lineales y cañería con un diámetro de 90mm, hasta llegar a la acera. Esta regata se hace a la fachada lateral del edificio.

2) Cierre de la terraza con aluminio de unos 8m2 aproximadamente.

[...].”

2º.- En fecha 9 de mayo de 2022 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2020 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 20 de setembre de 2022, ordenar restabliment i imposició de sanció.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SRA. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 11/02/2022.

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 12/02/2022 a 11/03/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Vist que amb data 15/02/2022, segons els document que tenc al meu abast, es va realitzar l'ingrés de l'import de la sanció.



Ajuntament d' Andratx

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar expedient de multes coercitives”.

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15 de julio de 2022, incoó procedimiento de expediente para la imposición de multas coercitivas por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en c/ D'Es Migjorn 3 Es:E PL:02PT:G Sant Elm (Andratx). Así mismo, se notificó a la interesada en fecha de 27 de julio de 2022.

4º.- En fecha 22 de agosto de 2022 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de juliol de 2022, incoar expedient multes coercitives.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 27/07/2022.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 28/07/2022 a 17/08/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta d'incoació primera multa coercitiva.”

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 24 de marzo de 2023, acordó imponer a PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, la primera multa coercitiva de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

6º.- En fecha 20 de junio de 2023 la administrativa emite la diligencia siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 24 de març de 2023, imposició primera multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 15/05/2023.

Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 16/05/2023 a 15/06/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta d'incoació segona multa coercitiva”.

7º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 30 de junio de 2023, acordó imponer la **segunda** multa coercitiva PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, por importe de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

8º.- En fecha de 16 de agosto de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 30 de juny de 2023, imposició segona multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

-Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 07/07/2023. Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 08/07/2023 a 07/08/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La TAE d'Urbanisme per tal de fer proposta d'incoació tercera multa coercitiva.”



Ajuntament d' Andratx

9º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 23 de agosto de 2023, acordó imponer la **tercera** multa coercitiva PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, por importe de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

10º.- En fecha de 22 de noviembre de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 23 d'agost de 2023, imposició tercera multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 11/10/2023.

Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 12/10/2023 a 11/11/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de llicències urbanístiques”

11º.- En fecha de 24 de noviembre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó imponer la cuarta multa coercitiva PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, por importe de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

12º.- En fecha de 30 de abril de 2024, la Auxiliar de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 24 de novembre de 2023, imposició quarta multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:



Ajuntament d' Andratx

Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 14/12/2023.

Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 15/12/2023 a 14/01/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicencies urbanístiques.”

13º- En fecha de 10 de mayo de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó imponer la quinta multa coercitiva PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, por importe de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

14º.- En fecha de 29 de agosto de 2024, la Auxiliar de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 10 de maig de 2024, imposició quinta multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 17/05/2024.

Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 18/05/2024 a 17/06/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicencies urbanístiques.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'Urbanisme per tal de fer proposta d'incoació sisena multa coercitiva”.

15º.- En fecha de 6 de septiembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó imponer la sexta multa coercitiva PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, por importe de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/



Ajuntament d' Andratx

d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

16º.- En fecha de 29 de noviembre de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 6 de setembre de 2024, imposició sisena multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar al següent interessat:

☐ Sra. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 10/09/2024.

Atès que el termini per presentar recurs de reposició era del 11/09/2024 a 10/10/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.

Consta RGE nº 2024-E-RE-13607 de data 25/11/2024 i RGE nº 2024- E-RC-6924 de data 28/11/2024.

Atès que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicencies urbanístiques.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El recurso de reposición no ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Procede por tanto, desestimar el recurso interpuesto visto que se ha presentado fuera de plazo.

SEGUNDO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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 4 de febrero de 2022, se concedía a las personas interesadas un plazo de dos meses para presentar el proyecto de restablecimiento, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo. Dicho acuerdo se notificó a la interesada en fecha 11/02/2022. Por tanto, el 11/04/2022 acabó dicho plazo.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 29/11/2024 en la que hace constar que no se ha presentado proyecto de restablecimiento.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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”.

Las obras sin licencia se valoraron por el Arquitecto Municipal, el 28 de abril de 2020, por un importe de 3.023,96 €.

Por tanto, visto que el art. 194 LUIB dispone que en todo caso como mínimo la cuantía de las multas coercitivas será 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.

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

ACUERDO

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto en fecha de



Ajuntament d' Andratx

25/11/2024 (RGE 2024-E-RE-13607) y en fecha de 28/11/2024, visto lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- IMPONER a PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, la **séptima** multa coercitiva por un importe de **600,00€** por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mensual.

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sexta multa coercitiva.

TERCERO.- 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 procede la ejecución subsidiaria de la orden de reposición a costa de la persona interesada.

CUARTO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a la persona interesada con indicación de que contra el punto primero de la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa 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

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



Ajuntament d' Andratx

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 3761/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3761/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 8 de febrero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de legalización de parte de la planta baja de un edificio existente + proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2018-E-RE-334), siendo completada en fecha 11 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1861).

2º.- En fecha 21 de marzo de 2022, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras realizadas en la planta baja se corresponden con la documentación presentada para su legalización.

Se trata de la legalización de una ampliación realizada sin título habilitante en la planta baja de dos estancias. Lavandería anexa a la cocina y trastero independiente con acceso desde el patio. En el momento de la visita las obras están finalizadas.”

3º.- En fecha 11 de enero de 2024, se notificó a la interesada un primer



Ajuntament d' Andratx

requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 14 de diciembre de 2023 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-258).

4º.- En fecha 22 de enero de 2024, la interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748).

5º.- En fecha 18 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Visto la documentación aportada según RGE: 2024-E-RE-748 de 22.01.2024, donde se presenta proyecto Básico de Reforma y ampliación de vivienda en esquina y legalización de parte de la planta baja de las obras ejecutadas sin licencia, visado por el COAIB núm: 11/00543/24 de 18.01.2024, redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, la técnica que suscribe informa que:

- 1. Según el registro de la propiedad, la casa existente consta de planta baja y piso de superficie construida de 150 m², (PB-80m²; PP-62m²; Porche-8m²); sobre un solar de 142 m² . Según datos catastrales la vivienda consta de 65 m² por planta, siendo de planta baja y planta piso. Se deberá regularizar con las superficies que correspondan, debiendo coincidir el registro con catastro.*
- 2. Consta informe de la celadora de obras municipal de fecha 21.03.2022, en el cual manifiesta que las obras que figuran en el proyecto de legalización se corresponden con las obras ejecutadas sin título habilitante, consistentes en la ejecución de dos estancias; una lavandería anexa a la cocina y trastero independiente con acceso desde el patio.*
- 3. Parece que la edificación objeto de legalización, reforma y ampliación, legalmente construido, tenía una superficie de 65 m² por planta, según catastro y proyecto presentado, y se pretende ampliar hasta el máximo permitido por planta en relación a la ocupación, según la normativa urbanística.*
- 4. El proyecto plantea la legalización de la ampliación que se ha realizado sin licencia en la planta baja, consistente en la ejecución de una coladuría junto a la cocina y un almacén. Por otro lado, se plantea la ampliación en planta piso de la parte correspondiente con la habitación 3, y la reforma generalizada de la vivienda.*
- 5. La parcela es inferior a la mínima, pero se ajusta a lo indicado en la disposición transitoria primera de las NNSS y por ello se exceptúa de cumplir parcela mínima.*



Ajuntament d' Andratx

6. Se han aportado plano con esquemas explicativos de la adecuación del proyecto a los parámetros del planeamiento, donde se justifican y grafían la ocupación, la edificabilidad, el volumen y la superficie ajardinada que queda en la parcela, por lo que se ha subsanado la deficiencia.

7. Se ha modificado el plano correspondiente con la planta baja y donde figuraba el denominado "Bany 1", ahora figura un aseo ya que por sus dimensiones no cumplía con el mínimo indicado por la norma 49 de las NNSS como baño. Por ello, queda subsanada la deficiencia.

8. La fachada de estado reformado final, deberá reflejar la ampliación de la habitación 3. También deberían reflejarse las secciones en planta. En el proyecto refundido adjunto, queda subsanada la deficiencia.

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, en base a la documentación aportada para subsanar las deficiencias anteriormente indicadas, según RGE: 2024-E-RE-748 de 22.01.2024, donde se presenta proyecto refundido Básico, de Reforma y ampliación de vivienda en esquina y legalización de parte de la planta baja de las obras ejecutadas sin licencia, visado por el COAIB núm: 11/00543/24 de 18.01.2024, redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, la técnica que suscribe informa que han quedado subsanadas las deficiencias y por tanto se emite el presente informe favorable condicionado a la regularización de los datos en el registro de la propiedad y en el catastro; siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo que establezcan lasa normas y condiciones específicas."

6º.- En fecha 16 de abril de 2024 la TAE de Urbanismo, con el visto bueno de la Jefa de Urbanismo, emite informe jurídico favorable.

7º.- En fecha de 19 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y AL PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, situada en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/00543/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748), solicitado por la Sra. MARGALIDA GAMUNDI PALMER, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que establezcan las



Ajuntament d' Andratx

normas y condiciones específicas y CONDICIONADA:

- A la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, circunstancia que deberá aportarse junto con la solicitud de licencia de primera ocupación.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO.
- Zonificación: PAII – PLURIFAMILIAR II.

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) de las obras del Proyecto básico de ampliación y reforma asciende a la cantidad de: CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (51.498,94.-€).
- Presupuesto (PEM) de las obras de ampliación sin licencia en planta baja asciende a la cantidad de: DOCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (12.268,87.-€).

8º.- En fecha de 4 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó iniciar procedimiento sancionador contra MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA”. Así mismo, se indicaba que la sanción inicial vista la atenuante del art. 184.2 LUIB, supondría una sanción de 7.668.-euros y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de 384.-euros, no obstante en virtud del artículo 176.2, mediante el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de 600.-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

9º.- En fecha de 9 de octubre de 2024, la interesada solicita ante este Ayuntamiento (2024-E-RE-11416) pagar la sanción indicada anteriormente. Además, consta en el



Ajuntament d' Andratx

expediente justificante de recepción en sede electrónica de fecha de 9/10/2024 de autoliquidación número 1333782.

10º.- En fecha de 8 de noviembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó revocar el acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 4 de octubre de 2024, en relación a un error en la reducción de la sanción correspondiente, e iniciar de nuevo procedimiento sancionador con la sanción correcta.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 8 de noviembre de 2024 acordó:

“PRIMERO.- REVOCAR el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 4 de octubre de 2024, contra MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA”, visto lo indicado en relación a la reducción de la sanción correspondiente, en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA”

Y como consecuencia:

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



Ajuntament d' Andratx

Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

*B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB, lo que supondría una sanción de **7.668-euros**. y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de **3.834-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.*

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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

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

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la



Ajuntament d' Andratx

*persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un **40%**, de manera que el pago anticipado será de un **60%** de la multa indicada.*

TERCERO.- REMITIR copia de la presente resolución al Departamento de Tesorería, a efectos de llevar a cabo una liquidación complementaria por el importe de la sanción correcta.

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas [...].”

Segundo.- El artículo 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que “Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico”.

En el fundamento jurídico 7º del acuerdo de la JGL de 08/11/2024 se indicaba que se debía llevar a cabo una liquidación complementaria visto que, comprobado con el Departamento de Tesorería, se había llevado a cabo el pago de autoliquidación.

El punto tercero del acuerdo de la JGL de 08/11/2024 decía:

“TERCERO.- REMITIR copia de la presente resolución al Departamento de Tesorería, a efectos de llevar a cabo una liquidación complementaria por el importe de la sanción correcta”.

Sin embargo, lo anterior no es correcto dado que como se revocaba el procedimiento sancionador iniciado y se iniciaba nuevo procedimiento sancionador lo procedente era devolver la sanción cobrada.

La persona presuntamente responsable podrá acogerse a lo dispuesto en el artículo 202 LUIB en cuanto a reducciones de la sanción en el nuevo procedimiento sancionador iniciado en fecha 08/11/2024.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre, se **PROPONE** a



Ajuntament d' Andratx

la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- REVOCAR el punto tercero del acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 8 de noviembre de 2024 por los motivos expuestos en el punto segundo.

SEGUNDO.- TRASLADAR el acuerdo al Departamento de Tesorería, a efectos de realizar la devolución de la liquidación número 1333782.

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

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

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

URGÈNCIA.-Expedient 9801/2024. Constitució jurat premis - PREMIS RUA ANDRATX I S'ARRACÓ 2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

MOTIVACIÓ URGÈNCIA: Remès per correu electronic de Secretaria (s'adjuntarà el document a l'expedient)

PROPOSTA DEL REGIDOR DE FESTES

Vist que l'Ajuntament d'Andratx vol fomentar el desenvolupament de qualsevol activitat festivo-cultural en el municipi.

Vist que l'article 25.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, estableix 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 veïnal".

Vist que les bases reguladores de la convocatòria de la Rua 2025 d'Andratx estableix el jurat dels premis en el punt 5, el qual es transcriu literalment: «El jurat per qualificar als participants de la Rua d'Andratx 2025, estarà integrat per 5 membres representants de les Associacions i Clubs inscrits al Registre Municipal d'Associacions. Actuarà com a President el membre de més edat i de Secretari el més jove. Si algun premi queda desert els acords presos pel Jurat seran inapel·lables. El jurat estarà situat sobre l'escenari situat a la Plaça d'Espanya i puntuaran segons els criteris valoratius d'aquestes bases reguladores.»

Vist que les bases reguladores de la convocatòria de la Rua 2025 de S'Arracó estableix el jurat dels premis en el punt 5, el qual es transcriu literalment: «El jurat per qualificar als participants de la Rua 2025, estarà integrat per 3 membres representants de les Associacions i Clubs inscrits al Registre Municipal d'Associacions. Actuarà com a President el membre de més edat i de Secretari el més jove. Si algun premi queda desert els acords presos pel Jurat seran inapel·lables. El jurat estarà situat sobre l'escenari ubicat a la Plaça Weyler i puntuaran segons els criteris valoratius d'aquestes bases reguladores.»

Per tot això, propòs a la Junta de Govern Local l'adopció del següent **ACORD**:

PRIMER.- Aprovar la proposta de composició del jurat dels premis de la Rua 2025 d'Andratx amb els membres següents:

- Representant de n'Alí: Antonio Roca Pujol (President).
- Representant de la Peña Madridista d'Andratx: Jose Ramon Baeza Corrales



Ajuntament d' Andratx

(secretari)

- Representant de l'Associació Dragomonis d'Andratx: Josefa Alvarez Martinez.
- Representant del Club de Dardos Andratx: Juan Francisco Gonzalez Sagredo.
- Representant Penya Pony Manso: Paul Antony Barnes.

SEGON.- Aprovar la proposta de composició del jurat dels premis de la Rua 2025 de S'Arracó amb els membres següents:

- Representant de l'Associació Caperrots de s'Arracó: Ana María Puigserver.
- Representant del Club Deportivo S'Arracó: Carmen Gelabert Arévalo (Secretària).
- Representant Club de Futbol s'Arracó: David Villanueva Martinez (President).

TERCER.- Publicar el present acord al web de l'Ajuntament i al tauler d'anuncis.

B) ACTIVITAT DE CONTROL

Expedient 9067/2022.-DACÍO COMPTE MODIFICACIÓN DEL MODELO B DE LAS LICENCIAS PARA PRIMERA RESIDENCIA INCLUIDO EN LA INSTRUCCIÓN INTERNA 1/2022 SOBRE EL ORDEN DEL DESPACHO DE LOS EXPEDIENTES DE LICENCIAS TRAMITADOS EN EL ÁREA DE URBANISMO

EXPEDIENT 9067/2022

Se da cuenta de la MODIFICACIÓN DEL MODELO B DE LAS LICENCIAS PARA PRIMERA RESIDENCIA INCLUIDO EN LA INSTRUCCIÓN INTERNA 1/2022 SOBRE EL ORDEN DEL DESPACHO DE LOS EXPEDIENTES DE LICENCIAS TRAMITADOS EN EL ÁREA DE URBANISMO.

La Junta de Gobierno Local se da por ENTERADA.

C) PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

