

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/8	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

28 / de febrer / 2025

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:26

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 324/2025. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

L'Ajuntament d'Andratx vol donar suport al comerç local, per contribuir a la dinamització dels entorns urbans i a la cohesió del teixit social a través de l'activitat comercial. El comerç detallista produeix externalitats positives, en donar vida als entorns urbans, incrementant el nivell de vida i el benestar social de la ciutadania i la cohesió social en el seu component de relacions socials.

Amb aquesta intenció, l'Ajuntament d'Andratx té per objectiu posar en marxa la cinquena i sisena campanya de bons "Queda't a Andratx" amb la col·laboració de la Cambra de Comerç mitjançant la signatura d'un conveni de col·laboració. Aquestes campanyes consisteixen en una convocatòria de bons de consum per ajudar als comerços incloent en ells: els autònoms i les empreses. Es posarà a disposició dels comerços adherits una sèrie de vals descompte que poden aplicar en la venda de productes i serveis als seus clients dins la campanya «Queda't a Andratx».

Cada bo de descompte té un valor de 20 euros sobre una compra mínima de 30 euros en els establiments adherits. Cada persona beneficiària dels bons pot accedir a un màxim de 2 bons de descompte que pot utilitzar en una única compra o establiment, o aplicar en compres i establiments adherits diferents, sempre que la compra tingui un valor mínim de trenta euros per cada bo i es realitzi durant el període en què la campanya es trobi activa.

Vist l'informe emès per l'assessoria jurídica de data 24-02-2025 en el qual s'indica el procediment a seguir i la relació de documents que s'han d'incloure.

Vist l'informe d'intervenció de data 24-02-2025.

Consten en l'expedient tots els documents assenyalats en l'informe de l'assessor jurídic,

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

PRIMER.- Aprovar el conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i la



Ajuntament d' Andratx

Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l'execució de la cinquena i sisena convocatòria de bons «Queda't a Andratx» per a la promoció i reactivació del comerç local del municipi d'Andratx (Ànnex 1).

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 21.780,00€ a favor de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, a càrrec de l'aplicació pressupostària 430.48000 del pressupost municipal, en concepte de despeses de gestió que hauran de ser abonades una vegada justificades les actuacions objecte del conveni.

TERCER.- Autoritzar, diposar i reconèixer la quantitat de 80.000,00€ a favor de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.4800 pertinent del pressupost municipal 2025 en concepte de béstreta pels bons de la cinquena campanya.

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

ÀNNEX 1

CONVENI DE COL·LABORACIÓ ENTRE L'AJUNTAMENT D'ANDRATX I LA CAMBRA OFICIAL DE COMERÇ, INDÚSTRIA, SERVEIS I NAVEGACIÓ DE MALLORCA PER A L'EXECUCIÓ DE LES CONVOCATÒRIES DE BONS «QUEDA'T A ANDRATX 2025» PER A LA PROMOCIÓ I REACTIVACIÓ DEL COMERÇ LOCAL DEL MUNICIPI D'ANDRATX.

Parts

Estefania Gonzalvo Guirado, amb DNI 43126108G, Batlessa de l'Ajuntament d'Andratx amb CIF P0700500B, en l'exercici de les funcions recollides en l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Eduardo Soriano Torres, amb DNI 41377974P, president de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, amb CIF Q0773001C, que intervé en l'exercici de les funcions de representació de l'article 5.1 del Reial decret 669/2015, de 17 de juliol, pel qual es desenvolupa la Llei 4/2014, d'1 d'abril, bàsica de les cambres oficials de comerç, indústria, serveis i navegació.

Antecedents

L'article 29.1) de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, Municipal i de Règim Local de



Ajuntament d' Andratx

les Illes Balears atribueix als Municipis la competència en el desenvolupament econòmic local.

En virtut del que estableix el capítol II (article 8 i següents) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions estableix que les bases reguladores de les subvencions poden establir que el lliurament o entrega dels fons públics als beneficiaris o la realització d'altres funcions de gestió de les subvencions es duguin a terme mitjançant entitats col·laboradores.

L'article 16 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions estableix que l'instrument idoni per canalitzar els fons, així com per la determinació de les obligacions i drets de les parts, vigència, modificació o pròrroga s'ha de formalitzar en un conveni de col·laboració que en els qual es concretaran els termes anteriorment esmentats.

Les cambres oficials de comerç, indústria, serveis i navegació són corporacions de dret públic que duen a terme, entre d'altres, funcions de col·laboració amb les administracions públiques, vertebrant la relació entre aquestes i les empreses, i realitzant funcions publico privades amb criteris empresarials. Les seves funcions són de representació, promoció i defensa dels interessos generals de les empreses de la demarcació en què se situen. A més, en el cas dels petits comerços detallistes, constitueixen un interlocutor privilegiat, ja que tots aquests estan adscrits a la cambra respectiva, la qual cosa no succeeix amb les figures d'associacionisme voluntari. D'altra banda, l'estructura de les cambres, la disponibilitat de recursos humans i materials, i la seva experiència en la gestió de fons públics en el sector del comerç són una garantia d'eficàcia.

En el mateix sentit, les cambres compleixen els requisits que estableix la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, en l'article 13, per operar com a entitats col·laboradores, especialment, la seva capacitat per complir amb les condicions necessàries de solvència i d'eficàcia.

La Llei 4/2014, d'1 d'abril, bàsica de les cambres oficials de comerç, indústria, serveis i navegació, estableix, en l'article 5, punt 2, apartat i), que els correspon desenvolupar les funcions publico administratives de tramitar els programes públics d'ajuts a les empreses en els termes que s'estableixin en cada cas, així com gestionar serveis públics relacionats amb aquestes, quan la seva gestió correspongui a les comunitats autònomes.



Ajuntament d' Andratx

Igualment, estableix que en el desenvolupament de les funcions publico administratives s'ha de garantir una adequada coordinació amb les administracions públiques mitjançant la signatura dels instruments de col·laboració oportuns, així com a través dels plans d'actuacions que, si escau, dictin les administracions competents per raó de la matèria. Així mateix, l'article 5 punt 6 estableix que les cambres oficials de comerç, indústria, serveis i navegació, i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació d'Espanya podran subscriure convenis o altres instruments de col·laboració per garantir una coordinació adequada de les seves actuacions amb les que duen a terme les organitzacions empresarials.

L'Ajuntament d'Andratx vol donar suport al comerç local, per contribuir a la dinamització dels entorns urbans i a la cohesió del teixit social a través de l'activitat comercial amb les dues edicions de la campanya «Queda't a Andratx» al 2025. Els beneficis socials del comerç detallista van més enllà dels purament econòmics, vinculats amb el PIB o amb el nombre d'ocupacions del sector. El comerç detallista produeix externalitats positives, en donar vida als entorns urbans, incrementant el nivell de vida i el benestar social de la ciutadania i la cohesió social en el seu component de relacions socials.

L'objecte d'aquest conveni regular les condicions de les dues convocatòries de bons de consum per ajudar als comerços, incloent en ells: els autònoms i les empreses, a atenuar les pèrdues econòmiques i socials patides per els comerços del municipi d'Andratx, servint de complement a curt i mitjà termini a les mesures de revitalització i dinamització d'entorns urbans.

D'acord amb tot el que s'ha exposat, per a la gestió de les operacions d'emissió i bescanvi dels bons de descompte i, en general, per articular la relació amb els comerços que s'adhereixin al programa, és necessària la col·laboració d'una entitat, en aquest cas, la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, que dugui a terme les funcions següents:

- Col·laborar en la gestió de les dues campanyes, ser la via de relació amb els comerços participants per articular-ne l'adhesió i controlar el desenvolupament adequat dels compromisos adquirits en virtut d'aquesta.
- Ser la dipositària i distribuïdora dels fons, coordinant les operacions de distribució i venda dels bons de descompte a les persones físiques beneficiàries i efectuant el bescanvi dels bons de descompte usats en les



Ajuntament d' Andratx

operacions de compravenda bonificades.

Les cambres oficials de comerç, sobre la base de la seva naturalesa jurídica de corporació de dret públic, el seu caràcter d'interlocutor privilegiat del petit comerç detallista, l'estructura i la disponibilitat de recursos materials i humans, i l'experiència en la gestió de fons públics en el sector del comerç, són una garantia d'eficàcia en la gestió d'un programa de foment del comerç detallista.

Per tot això, les parts ens reconeixem plena capacitat legal per atorgar aquest document i estam d'acord en la necessitat de col·laborar per al desenvolupament del programa en benefici de la dinamització comercial dels entorns urbans i dels comerços detallistes, per la qual cosa acordem la formalització d'aquest conveni de col·laboració, de conformitat amb les següents clàusules:

Primera. Objecte del conveni

L'objecte d'aquest conveni es desenvolupar el marc de col·laboració que ha de regir l'execució i l'atorgament de la subvenció consistent en l'emissió de bons de consum en règim de concurrència no competitiva de L'Ajuntament d'Andratx (en endavant Ajuntament) per a l'any 2025: primera campanya (1 d'abril al 30 d'abril) i segona campanya: previsiblement al mes d'octubre amb la col·laboració de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca (d'ara endavant, la Cambra Comerç de Mallorca).

Mitjançant aquestes dues convocatòries l'Ajuntament subvenciona la compra de béns i serveis en establiments comercials que desenvolupin la seva activitat dins el terme municipal d'Andratx i que tinguin la condició de persones autònomes o empreses, a través de l'emissió de bons de descompte amb els quals la persona beneficiària podrà obtenir una minoració del preu per l'adquisició d'aquests béns.

Cadascun d'aquests bons de descompte s'emetrà per valor de vint euros i es podrà bescanviar a compres mínimes de trenta euros realitzades en els establiments adherits al programa. L'aplicació dels bons de descompte serà efectuada pels mateixos establiments en el moment de l'adquisició dels béns. En aquest sentit, l'entitat col·laboradora habilitarà els mecanismes necessaris per garantir i comprovar que es compleix el que indica aquest apartat.

El descompte de vint euros per cada bo serà finançat per l'Ajuntament i anticipat a la Cambra de Comerç de Mallorca.



Ajuntament d' Andratx

L'àmbit de l'activitat subvencionable comprèn el comerç detallista, impulsat per autònoms i per empreses que tinguin establiments comercials en el municipi d'Andratx, inclosos en les categories o epígrafs que figuren a l'annex I d'aquest conveni.

SEGONA. OPERATIVA DE DISTRIBUCIÓ, EMISSIÓ I BESCANVI DE BONS

El nombre total dels bons de descompte emesos és de 4000 aproximadament i es distribuirà per igual entre el nombre d'establiments que s'adhereixin al programa. Així, el nombre de bons corresponent a cada establiment adherit tindrà un caràcter lineal i estarà establert per la relació existent entre la quantitat de bons emesos i el nombre final d'establiments adherits al programa.

L'Ajuntament no es farà càrrec de l'accés a bons en un nombre superior a aquest. En el cas de que s'incrementin el fons subvencionables de l'ajuda, el nombre de bons emesos s'incrementarà en la proporció corresponent.

Les persones consumidores amb dret a beneficiar-se del descompte dels bons son: persones a partir de 16 anys i que realitzin compres en algun dels establiments adherits a la campanya durant el període d'execució de les campanyes de «Queda't a Andratx 2025». Aquestes tindran un límit de dos bons per persona.

Els bons de descompte es sol·licitaran als mateixos establiments comercials adherits al programa, els quals identificaran les persones adquirents per a l'aplicació del descompte.

Els comerços, mitjançant les aplicacions desenvolupades per a la gestió i l'execució del programa, accediran a la plataforma web per confirmar la disponibilitat dels bons de descompte associats al DNI (amb el límit de dos) i autenticar mitjançant el tiquet de compra que s'ha efectuat la despesa corresponent per a l'aplicació del descompte.

Els comerços no podran reservar ni retenir bons per a la seva clientela habitual i hauran d'exposar a un lloc visible la seva participació en el programa mitjançant el material publicitari corresponent perquè qualsevol persona que tingui la condició de beneficiària pugui sol·licitar els bons de descompte. Aquesta obligació deixarà de tenir efecte en el moment en què s'hagin exhaurit els bons de descompte corresponents a l'establiment o empresa adherida.



Ajuntament d' Andratx

Les vendes bonificades són les realitzades als establiments adherits durant el període d'execució de les campanyes de bons de «Queda't a Andratx 2025», que tindrà una durada d'un mes des de que s'iniciï aquesta.

Excepcionalment i per resolució motivada de per part de la batlessa de l'Ajuntament d'Andratx es podrà ampliar el termini de la clàusula anterior.

TERCERA. ACTUACIONS QUE HA DE DESENVOLUPAR L'AJUNTAMENT.

Per a la consecució de l'objecte d'aquest conveni de col·laboració, l'Ajuntament assumeix les obligacions següents:

- Finançar les operacions de compravenda, mitjançant ajuts de vint euros per cada bo de descompte, que tindran la consideració de subvencions a fons perdut no reintegrables pel comerç.
- Finançar les despeses de gestió de la campanya.
- Crear, editar i distribuir els materials publicitaris del programa.
- Col·laborar en les tasques d'informació als comerços adherits i a les persones consumidores per al millor coneixement de les condicions d'adquisició i gaudi dels bons.
- Col·laborar en la difusió del programa i la llista de comerços adherits a través de la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx i altres mitjans possibles per arribar al major nombre de comerços que siguin susceptibles de poder-s'hi adherir
- Fer el seguiment per a la correcta gestió i execució del programa.
- Supervisar la gestió de la Cambra de Comerç de Mallorca a través dels informes indicats en el punt 1.h) de la clàusula quarta.

Quarta. Actuacions que ha de desenvolupar la Cambra de Comerç de Mallorca com a entitat col·laboradora

1. Per a la consecució de l'objecte d'aquest conveni de col·laboració, la Cambra de Comerç de Mallorca, en la seva condició d'entitat col·laboradora en la gestió de la subvenció, es compromet a desenvolupar les actuacions següents:

1. Informar a les empreses interessades i assistir-les en la formalització de l'adhesió a la campanya. De la mateixa manera, facilitar a les persones interessades la informació necessària per al millor coneixement de les condicions d'adquisició i gaudi dels bons.



Ajuntament d' Andratx

2. Col·laborar en la creació i l'edició dels materials publicitaris, i dur a terme la publicitat activa de la campanya a través de la seva pàgina web i altres mitjans de comunicació
 3. Licitat i contractar l'assistència tècnica de la plataforma web per a la gestió i l'execució de la campanya. Entre els serveis que s'han de contractar s'inclouran, almenys, els següents:
 4. Plataforma tecnològica de gestió de bons de descompte amb web, aplicacions d'establiments i aplicació de lectura i autenticació.
 5. Serveis d'alta d'establiments i empreses i de bons de descompte, gestió de pagaments, verificació d'Establiments i empreses, verificació de bons de descompte, DNI i tiquets de compra. Servei d'atenció telefònica al client final i servei d'atenció telefònica al titular de l'activitat durant l'alta, la validació i el bescanvi de bons de descompte.
 6. Comprovar que les sol·licituds dels ajuts i la documentació presentada compleix els requisits exigits a la convocatòria i requerir als interessats la presentació o esmena de la documentació que falti per dur a terme aquesta verificació.
 7. Emetre la relació d'entitats que compleixen els requisits per adherir-se a la convocatòria i coordinar les operacions de distribució dels bons entre aquestes.
- f) Controlar el compliment per part de les entitats participants dels compromisos adquirits i de l'efectiva realització de les activitats que determinen la concessió de la subvenció. Igualment, realitzar el seguiment del bescanvi dels bons supervisant que l'entrega a les persones físiques beneficiàries es realitza complint els requisits de les compravendes bonificades. Posarà en coneixement de l'Ajuntament d'Andratx l'incompliment de requisits u obligacions per part de les entitats beneficiàries, o qualsevol supòsit que pugui conduir al reintegrament de les ajudes rebudes, indicat a l'article 37, de la LGS.
1. Ser la dipositària i distribuïdora dels fons i abonar a les entitats adherides al programa els imports corresponents als bons de descompte bescanviats en el seu establiment, prèvia comprovació de la correcta aportació dels documents justificatius de les vendes que donin lloc als imports a abonar.

Els documents justificatius seran aportats per les entitats adherides de manera telemàtica a la plataforma quant es realitzà cada venda. Seran els següents:



Ajuntament d' Andratx

1. Número de DNI de la persona que ha consumit el bo.
2. Factura o tiquet de la compra, de mínim trenta euros, en la qual s'ha fet ús del bo de descompte, on s'especifiqui el preu abans i després d'aplicar el descompte, així com l'import de la bonificació aplicada.

En l'execució d'aquestes actuacions hauran d'observar els deures de confidencialitat i sigil pel que fa a les dades transmeses de negocis i de persones, així com tractar equitativament tots els comerços participants, amb independència de la data de la seva associació.

2. Dur a terme la correcta gestió i execució de la convocatòria i documentar tota la gestió en informes. S'han de presentar com a mínim els informes següents:

- Informe proposta de les entitats que hagin sol·licitat l'adhesió a la convocatòria de «Queda't a Andratx», determinant quines compleixen els requisits i quines han d'esmenar la sol·licitud.
- Informe proposta de les entitats que compleixin els requisits establerts a les bases reguladores i que, per tant, s'adhereixen a la quarta campanya «Queda't a Andratx».
- Informes comptables quinzenals que contindran un compte de resultats que detalli per cada entitat beneficiaria els bons de descompte bescanviats i justificats, l'import a abonar, els bons de descompte pendents de bescanviar i l'import pendent d'abonar.
- Informe de liquidació final que haurà de contenir:

1. **Memòria econòmica justificativa** de l'aplicació dels fons rebuts emesa pel representant de la Cambra de Comerç, que inclourà una relació individualitzada dels beneficiaris als quals s'ha atorgat l'ajuda, amb detall dels vals totals bescanviats per cada un d'ells i dels imports abonats, i acompanyat de la resta de documentació justificativa, factures i justificants, presentats pels beneficiaris.

A la memòria també es determinarà la quantitat a reintegrar a l'Ajuntament d'Andratx en el cas de que no s'hagin bescanviat tots els bons de consum disponibles.

1. **Extractes bancaris i justificants de pagament** que acreditin els pagaments realitzats a favor de les entitats beneficiàries.

El termini de presentació de l'informe de liquidació final a l'Ajuntament d'Andratx serà



Ajuntament d' Andratx

abans de dia 12 de desembre de 2025.

Per acord entre la Cambra de Comerç de Mallorca i l'Ajuntament, es podrà modificar alguna d'aquestes dates si les circumstàncies o altres raons organitzatives així ho aconsellen.

3. Realitzar els controls de verificació i sotmetre's a les actuacions de fiscalització de l'Ajuntament d'Andratx. Posarà a la seva disposició els documents originals acreditatius de la despesa i del pagament, així com els llibres i registres comptables específics que ha de dur l'entitat col·laboradora per facilitar l'adequada justificació de la subvenció i compliment de les condicions.
2. A més dels compromisos i les obligacions indicats en les clàusules anteriors, la Cambra de Comerç de Mallorca assumeix les obligacions següents:
 1. Totes les obligacions indicades en l'article 15 de la Llei general de subvencions, acceptant les comprovacions que consideri oportunes l'Ajuntament, en relació amb el desenvolupament i l'execució de les actuacions.
 2. Fer la publicitat adequada del caràcter públic del finançament i del fet que aquesta és a càrrec de l'Ajuntament, amb inclusió dels anagrames i logotips de la imatge corporativa i dels específics de la convocatòria, en la forma més idònia a cada format. Han de difondre la convocatòria i informar sobre el seu desenvolupament a través del portal o pàgina web respectius.

QUINTA. COMPROMISOS ECONÒMICS I JUSTIFICACIÓ DE LES DESPESES DE GESTIÓ.

- Els fons subvencionals objecte de distribució mitjançant el sistema de venda i bescanvi de bons són 80.000€ per la primera campanya i crèdit a determinar per la segona campanya, que corresponen a un crèdit de pagament per a l'exercici de 2025 consignat en l'aplicació pressupostària núm. 430.48000.

L'import d'aquests fons pot ser incrementat sempre i quant les disponibilitats pressupostàries ho permetin i prèvia realització dels tràmits preceptius prevists a la legislació pressupostària.

Les condicions del dipòsit d'aquests fons, el seu lliurament als beneficiaris i la liquidació es detallen a la clàusula següent.



Ajuntament d' Andratx

- Així mateix, s'estableix un import mínim de 18.000 euros, més IVA, i, un import màxim del 10% de l'import total de les dues campanyes a la partida 430.48000 per a la Cambra de Comerç de Mallorca, per les tasques de gestió i execució del programa sobre les dues campanyes.

Addicionalment, aquestes despeses es poden veure incrementades si s'incrementen els fons subvencionals tal com preveu l'apartat anterior.

Aquest concepte serà liquidat una vegada presentada per part de la Cambra de Comerç la documentació següent:

- Sol·licitud de pagament de la quantia que correspongui, i com màxim l'estipulada a l'apartat anterior.
- Factura per a la gestió i l'execució del programa i els justificants de pagament referents al manteniment de la plataforma web.
- Un certificat del secretari general de la Cambra de Comerç de Mallorca de que acrediti i detalli les despeses efectuades amb càrrec a la quantia aportada per l'Ajuntament d'Andratx.
- Una memòria explicativa sobre el desenvolupament de totes les actuacions que s'hagin duit a terme per a l'execució del projecte.
- Certificat acreditatiu de la prorrata de l'IVA, si correspon.

En cap cas l'import de la compensació econòmica pot superar el cost justificat per la Cambra de Comerç. En tot cas, la documentació esmentada corresponent a la factura per la coordinació, les tasques de gestió i execució del programa, s'haurà de presentar abans del dia 12 de desembre de 2025.

Per atendre les despeses de gestió i execució del programa de la Cambra de Comerç de Mallorca, l'Ajuntament d'Andratx durà a terme una retenció de crèdit per tal despesa corresponent a la quarta campanya de l'exercici 2025.

L'Ajuntament d'Andratx pot sol·licitar qualsevol justificació addicional de les activitats realitzades quan aquestes no estiguin suficientment acreditades en la memòria.

SEXTA. CONDICIONS DE DIPÒSIT I GESTIÓ DELS FONS

7. L'entitat col·laboradora haurà de trobar-se al corrent de compliment de les seves obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i per reintegrament de subvencions.



Ajuntament d' Andratx

8. El lliurament dels fons a l'entitat col·laboradora es farà mitjançant un únic pagament per anticipat. Una vegada publicada la convocatòria i finalitzat el termini de presentació de sol·licituds, s'abonarà del 100% de l'import dels fons en els quals consisteixen els ajuts que s'han de gestionar en el compte indicat per la Cambra de Comerç de Mallorca. Des d'aquest moment, la Cambra es constitueix en dipositària dels fons, en virtut del que estableix l'article 16.3 apartat f) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions i custodiarà aquest dipòsit degudament fins al seu posterior lliurament als beneficiaris.
9. Quinzenalment, els fons seran lliurats per la Cambra de Comerç de Mallorca directament per transferència bancària als comerços participants a la campanya, amb la presentació prèvia de la documentació justificativa de la compravenda subvencionada i comprovació del compliment dels requisits de bonificació per part de les persones beneficiàries.

L'acreditació de les transferències realitzades als comerços i la documentació suport del compliment de la finalitat que determina el gaudi de la subvenció es reflectirà en els informes periòdics i finals de rendició de comptes indicats en el punt 1.h) de la clàusula quarta.

7. La documentació generada durant la gestió i l'execució del programa serà guardada i custodiada per l'establiment o empresa adherida, i estarà a la disposició de l'Ajuntament, la Sindicatura de Comptes i altres autoritats de control.
8. La Cambra de Comerç de Mallorca se sotmetrà a les actuacions de comprovació i control financer que corresponguin respecte de la gestió d'aquests fons.
9. En cas de no exhaurir-se la totalitat de la subvenció prevista, el saldo disponible serà retornat l'Ajuntament d'Andratx a través del canal que així s'indiqui.

SÈPTIMA. COMISSIÓ DE SEGUIMENT DEL CONVENI

- La Comissió de Seguiment ha de supervisar el desenvolupament del programa i resoldre les incidències que puguin sorgir durant l'execució.
- La Comissió de Seguiment ha d'estar composta per tres representants de la Cambra de Comerç de Mallorca, i per tres representants de l'Ajuntament, en



Ajuntament d' Andratx

concret:

1. La persona titular de la Regidoria de Comerç i Promoció Econòmica de l'Ajuntament.
2. L'Agent d'Ocupació i Desenvolupament Local
3. Un funcionari o funcionària de l'Ajuntament de l'escala tècnica d'administració general.

La persona titular de la Regidoria de Comerç i Promoció Econòmica de l'Ajuntament exercirà la presidència de la Comissió de Seguiment, que serà convocada per dirimir les qüestions que puguin sorgir durant l'execució del programa.

Exercirà la secretaria un dels representants de la Cambra de Comerç de Mallorca, que farà les tasques encomanades en l'article 16 i els següents de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Vuitena. Protecció de dades

Les parts signatàries estan obligades, en matèria de protecció de dades, a complir amb 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 pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades); amb la Llei orgànica 31/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i les altres disposicions vigents sobre la matèria.

Les parts han de respectar el secret professional i, en conseqüència, mantenir absoluta confidencialitat i reserva sobre la totalitat dels documents, les dades i les informacions que els siguin confiats per a la formalització del programa o que siguin elaborats amb motiu de la seva execució, tret que la comunicació derivi d'una obligació legal o mandat judicial.

L'entitat col·laboradora, com a encarregada del tractament de les dades, té encomanada la tasca de recollida, registre i emmagatzematge de les dades personals necessàries per a la tramitació dels bons de descompte, segons les directrius establertes per la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica, i ha de garantir expressament, respecte de les dades de caràcter personal que es tractin durant la gestió d'aquests bons:

1. Que adoptarà les mesures tècniques i organitzatives necessàries per garantir-



Ajuntament d' Andratx

ne la conservació i seguretat i evitar-ne l'alteració, la pèrdua, el tractament o l'accés no autoritzat.

2. Que adoptarà les mesures tècniques i organitzatives necessàries per garantir-ne la conservació i seguretat i evitar-ne l'alteració, la pèrdua, el tractament o l'accés no autoritzat.
3. Que no les comunicarà a terceres persones.
4. Que guardarà el secret professional respecte d'aquestes.
5. Que les utilitzarà únicament i exclusivament als efectes prevists en aquest conveni. Les obligacions esmentades anteriorment no exclouen ni contravenen les obligacions que s'esmentaran com a condició d'encarregat del tractament.

Encàrrec del tractament:

L'Ajuntament té la condició de responsable del tractament de dades personals i l'entitat col·laboradora té la condició d'encarregada del tractament. L'entitat col·laboradora es compromet a les condicions següent:

1. Tractar a càrrec de l'Ajuntament les dades de caràcter personal necessàries per a la gestió dels bons. La tipologia de dades tractades i les categories d'interessats seran únicament les recollides a les bases reguladores de la convocatòria per l'atorgament de subvencions «Queda't a Andratx» en règim de concurrència no competitiva de l'Ajuntament d'Andratx per a l'any 2025. El tractament podrà consistir en la recollida, el registre, la conservació, la consulta, la supressió i la destrucció de la informació.
2. Utilitzar les dades personals objecte de tractament, o les que reculli per a la seva inclusió, només per a la finalitat objecte d'aquest encàrrec. En cap cas no podrà utilitzar les dades per a finalitats pròpies, i serà considerada en aquest supòsit com a responsable del tractament.
3. Tractar les dades d'acord amb les instruccions del responsable del tractament. Si l'encarregat del tractament considera que en algunes de les instruccions infringeix el RGPD, la LOPDGDD o qualsevol altra disposició vigent en matèria de protecció de dades, n'ha d'informar immediatament el responsable.
4. Dur per escrit, quan correspongui segons l'article 30 del RGPD, un registre de les activitats de tractament efectuades a càrrec del responsable, que inclogui el contingut previst en l'article esmentat.



Ajuntament d' Andratx

5. No comunicar les dades a terceres persones, tret que disposi de l'autorització expressa del responsable del tractament, en els supòsits legalment admissibles.
6. Mantenir el deure de secret respecte de les dades personals a les quals tenguí accés en virtut d'aquest conveni, fins i tot després que en finalitzi l'objecte.
7. Garantir que les persones autoritzades per tractar dades personals es comprometin, de forma expressa i per escrit, a respectar la confidencialitat i a complir les mesures de seguretat corresponents, de les quals els informarà convenientment. L'encarregat mantindrà a la disposició del responsable la documentació acreditativa del compliment d'aquesta obligació.
8. Garantir la formació necessària en matèria de protecció de dades personals de les persones autoritzades per tractar aquest tipus d'informació.
9. Assistir el responsable del tractament en la resposta a l'exercici dels drets reconeguts per la legislació vigent en matèria de protecció de dades personals, a través de mesures tècniques i organitzatives apropiades, perquè aquest pugui complir amb la seva obligació de respondre a les sol·licituds dels interessats en els terminis prevists per la normativa vigent.
10. En el cas que l'objecte de la prestació prevegi la recollida de dades directament per l'adjudicatari, es facilitarà la informació relativa als tractaments de dades que s'hagin de fer en el moment de sol·licitar les dades. La redacció i el format en què es facilitarà la informació s'han d'acordar amb el responsable i compliran en tot cas les exigències previstes en el RGPD i en la LOPDGDD.
11. Notificar al responsable del tractament, de forma immediata i implementant les mesures de seguretat necessàries, les violacions de la seguretat de les dades personals a càrrec seu de les quals estigui assabentada, juntament amb tota la informació rellevant per a la documentació i comunicació de la incidència, si escau, a l'Agència Espanyola de Protecció de Dades, de conformitat amb el que preveu l'article 33 del RGPD.
12. Donar suport al responsable del tractament en la realització de les avaluacions d'impacte relatives a la protecció de dades i en la realització de les consultes prèvies a l'autoritat de control, quan calgui.
13. Implantar, en els casos que correspongui, les previsions recollides en el Reial decret 3/2010, de 8 de gener, pel qual es regula l'Esquema nacional de seguretat en



Ajuntament d' Andratx

l'àmbit de l'administració electrònica (ENS). En tot cas, ha d'implantar les mesures de seguretat necessàries per:

1. Garantir la confidencialitat, la integritat, la disponibilitat i la resiliència permanents dels sistemes i serveis de tractament.
 2. Restaurar la disponibilitat i l'accés a les dades personals de forma ràpida, en cas d'incident físic o tècnic.
 3. Verificar, avaluar i valorar, de forma regular, l'eficàcia de les mesures tècniques i organitzatives implantades per garantir la seguretat del tractament.
 4. Dur a terme la pseudonimització i el xifratge de les dades personals, si és necessari.
14. Posar a la disposició del responsable tota la informació necessària per demostrar el compliment de les seves obligacions, en particular, certificats de compliment de la normativa expedits per entitats acreditades o, si no n'hi ha, facilitant la realització de les auditories o les inspeccions que faci el responsable o un altre auditor autoritzat.
15. Designar un delegat de protecció de dades, si correspon segons el que preveuen l'article 37 del RGPD i l'article 34 de la LOPDGDD, i comunicar-ne la identitat i les dades de contacte al responsable, sens perjudici de la preceptiva inscripció en l'AEP
16. Retornar al responsable, una vegada complertes les prestacions objecte d'aquest conveni, les dades personals i, si escau, els suports en què constin. La devolució suposarà l'esborrament total de les dades existents en els equips informàtics utilitzats per l'encarregat. No obstant això, aquest últim podrà conservar una còpia de les dades estrictament necessàries, degudament bloquejades, mentre es puguin derivar responsabilitats de l'execució de la prestació.
17. Complir rigorosament amb els deures i obligacions com a encarregat del tractament de dades personals previstes al RGPD i LOPDGDD.

Novena. Garanties

No s'exigiran mesures de garantia a l'entitat col·laboradora diferents al compromís de no destinar els fons rebuts a actuacions diferents de les que motiven la concessió de l'ajuda, d'acord amb el que disposa l'article 53.2 del Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.



Ajuntament d' Andratx

DESENA. VIGÈNCIA, MODIFICACIÓ I EXTINCIÓ DEL CONVENI

Aquest conveni de col·laboració entrarà en vigor el dia en què se signi i serà vigent fins dia 31 de desembre de 2025 o fins la completa justificació sent en qualsevol cas un màxim de quatre anys.

El conveni podrà ser modificat per acord mutu de les parts signants, mitjançant la subscripció d'una addenda de modificació, sempre que es formalitzi abans de data d'extinció del mateix.

Aquest conveni s'extingirà per haver transcorregut el termini indicat en el punt 1 o per incórrer en causa de resolució, com ara, per l'acord unànim dels signants, per l'incompliment de les obligacions i els compromisos assumits per algun dels signants o per impossibilitat sobrevinguda de realització.

Els efectes de la resolució son els que determina l'article 52 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

En cas d'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per cada una de les parts es procedirà tal com preveu l'article 51.2.c de la Llei 40/2015.

ONZENA. NATURALES DEL CONVENI I LEGISLACIÓ APLICABLE

Aquest conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'entitat col·laboradora es troba regulat a l'article 16 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions i a la normativa del règim jurídic del sector públic, i correspon a l'Ajuntament la interpretació del contingut.

En tot allò que no preveu aquest conveni, es regirà per les normes generals del dret administratiu i, en particular:

1. Les clàusules tècniques i jurídiques contingudes en aquest conveni.
2. La Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.
3. Ordenança General de Reguladora Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx

La jurisdicció contenciosa administrativa serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts convenients.

Com a mostra de conformitat, signam aquest document per duplicat.

ANNEX 1 - ACTIVITATS QUE ES PODEN ACOLLIR COM A BENEFICIÀRIES PER SER RECEPTORS DE LES COMPRES AMB BONS



Ajuntament d' Andratx

Es poden acollir a la convocatòria per ser receptors de les compres amb bons, les persones físiques o jurídiques, titulars d'establiments oberts al públic emmarcades dins els següents epígrafs de l'Impost d'Activitats Econòmiques:

GRUP 651. COMERÇ AL DETALL DE PRODUCTES TÈXTILS, CONFECCIÓ, CALÇAT, PELL I ARTICLES DE CUIR.

- Epígraf 651.1.- Comerç al detall de productes tèxtils, confeccions per a la llar, catifes i similars i articles de tapissera.
- Epígraf 651.2.- Comerç al per menor de tota classe de peces per al vestit i tocat.
- Epígraf 651.3.- Comerç al detall de llenceria i cotilleria.
- Epígraf 651.4.- Comerç al detall d'articles de merceria i paqueteria.
- Epígraf 651.5.- Comerç al detall de peces especials.
- Epígraf 651.6.- Comerç al detall de calçat, articles de pell i imitació o productes substitutius, cinturons, carteres, bosses, maletes i articles de viatge en general.
- Epígraf 651.7.- Comerç al detall de confeccions de pelleteria.

GRUP 652. COMERÇ AL DETALL DE MEDICAMENTS I DE PRODUCTES FARMACÈUTICS; COMERÇ AL DETALL D'ARTICLES DE DROGUERIA I NETEJA; PERFUMERIA I COSMÈTICS DE TOTES CLASSES; I DE PRODUCTES QUÍMICS EN GENERAL; COMERÇ A EL DETALL D'HERBES I PLANTES EN HERBOLARIS.

1. Epígraf 652.2.- Comerç al detall de productes de drogueria, perfumeria i cosmètica, neteja, pintures, vernissos, dissolvents, papers i altres productes per a la decoració i de productes químics.
2. Epígraf 652.3.- Comerç al detall de productes de perfumeria i cosmètica, i d'articles per a la higiene i la neteja personal.
3. Epígraf 652.4.- Comerç al detall de plantes i herbes en herbolaris.

GRUP 653. COMERÇ AL DETALL D'ARTICLES PER A L'EQUIPAMENT DE LA LLAR I LA CONSTRUCCIÓ.

- Epígraf 653.1.- Comerç al detall de mobles (llevat dels d'oficina).
- Epígraf 653.2.- Comerç al detall de material i aparells elèctrics, electrònics, electrodomèstics i altres aparells d'ús domèstic d'energia diferent de l'elèctrica, així com de mobles de cuina.
- Epígraf 653.3.- Comerç al detall d'articles de parament, ferreteria, adorn, regal



Ajuntament d' Andratx

o reclam (incloent-hi bijuteria i petits electrodomèstics).

- Epígraf 653.6.- Comerç al detall d'articles de bricolatge.
- Epígraf 653.9.- Comerç al detall d'altres articles per a l'equipament de la llar N.C.O.P.

GRUP 659. ALTRE COMERÇ AI DETALL.

GRUP 662. COMERÇ MIXT O INTEGRAT AL DETALL

GRUP 836. AJUDANTS TÈCNICS SANITARIS I FISIOTERAPEUTES

GRUP 971. BUGADERIES, TINTORERIES I SERVEIS SIMILARS.

- Epígraf 971.1-Tintoreria, neteja en sec, rentat i planxat de roba feta i de peces i articles de la llar usats.
- Epígraf 971.2.- Neteja i tenyit de calçat.
- Epígraf 971.3.- Sargit i reparació de robes.

GRUP 972. SALONS DE PERRUQUERIA I INSTITUTS DE BELLESA.

- Epígraf 972.1-Serveis de perruqueria d'home i dona.
- Epígraf 972.2.- Salons i instituts de bellesa i gabinets d'estètica.

GRUP 973. SERVEIS FOTOGRÀFICS, MÀQUINES AUTOMÀTIQUES FOTOGRÀFIQUES I SERVEIS DE FOTOCÒPIES

- Epígraf 973.1.- Serveis fotogràfics.

Expedient 325/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La present convocatòria té per objecte donar suport al comerç local, per contribuir a la promoció econòmica i reactivació comercial del municipi d'Andratx. Amb la iniciativa dels Bons Andratx l'Ajuntament afavoreix aquest suport.

Gràcies a aquesta convocatòria, l'Ajuntament subvencionarà la compra de béns i serveis en establiments comercials que desenvolupin la seva activitat dins el terme municipal d'Andratx i que tinguin la condició de persones autònomes o empreses, a través de l'emissió de bons de descompte amb els quals la persona beneficiària podrà obtenir una minoració del preu per l'adquisició d'aquests béns. Cadascun d'aquests bons de descompte s'emetrà per valor de vint euros i es podrà bescanviar a compres mínimes de trenta euros realitzades en els establiments adherits al programa.



Ajuntament d' Andratx

Les bases que regeixen la campanya són les següents:

CONVOCATÒRIA BASES REGULADORES DE LA CINQUENA CAMPANYA «QUEDA'T A ANDRATX»

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 l'economia emmarcada dins de la campanya «Queda't a Andratx». La campanya «Queda't a Andratx» consisteix en una convocatòria de bons de consum per a ajudar i fomentar les compres en els comerços locals (incloent autònoms i empreses).

Amb aquesta campanya es pretén impulsar l'economia local, millorar la visibilitat i promoció dels comerços, augmentar les vendes, fomentar la fidelitat dels clients, atreure nous, promoure la col·laboració entre comerços, contribuir a la dinamització dels entorns urbans i millorar la cohesió del teixit social a través de l'activitat comercial. Els beneficis socials del comerç detallista van més enllà dels purament econòmics, vinculats amb el PIB o amb el nom d'ocupacions del sector. El comerç detallista produeix interaccions positives, dona vida als entorns urbans, incrementant el nivell de vida, el benestar social de la ciutadania i la cohesió social. Per tot això, es posarà a la disposició dels comerços adherits una sèrie de bons descompte que podran aplicar en la venda de productes i serveis als seus clients dins de la campanya «Queda't a Andratx».

En aquest sentit, és desenvolupen les presents bases per a posar en marxa la cinquena campanya de bons descompte «Queda't a Andratx».

2. Beneficiaris i requisits.

Podran ser beneficiaris d'aquestes ajudes les persones físiques i jurídiques privades, les agrupacions de persones físiques i jurídiques privades i les comunitats de béns o qualsevol altre tipus d'unitat econòmica o patrimoni separat que, encara que no tinguin personalitat jurídica, puguin dur a terme les accions que es pretenen fomentar, titulars d'establiments oberts al públic emmarcats dins dels següents epígrafs de l'Impost d'activitats Econòmiques:

**GRUP 651. COMERÇ AL DETALL DE PRODUCTES TÈXTILS, CONFECCIÓ,
CALÇAT, PELLIS I ARTICLES DE CUIR.**



Ajuntament d' Andratx

- Epígraf 651.1.- Comerç al detall de productes tèxtils, confeccions per a la llar, catifes i similars i articles de tapisseria.
- Epígraf 651.2.- Comerç al per menor de tota classe de peces per al vestit i tocat. ◦ Epígraf 651.3.- Comerç al detall de llenceria i cotilleria.
- Epígraf 651.4.- Comerç al detall d'articles de merceria i paqueteria.
- Epígraf 651.5.- Comerç al detall de peces especials.
- Epígraf 651.6.- Comerç al detall de calçat, articles de pell i imitació o productes substitutius, cinturons, carteres, bosses, maletes i articles de viatge en general.
- Epígraf 651.7.- Comerç al detall de confeccions de pelleteria.

GRUP 652. COMERÇ AL DETALL DE MEDICAMENTS I DE PRODUCTES FARMACÈUTICS; COMERÇ AL DETALL D'ARTICLES DE DROGUERIA I NETEJA; PERFUMERIA I COSMÈTICS DE TOTES CLASSES; I DE PRODUCTES QUÍMICS EN GENERAL; COMERÇ A EL DETALL D'HERBES I PLANTES EN HERBOLARIS.

- Epígraf 652.2.- Comerç al detall de productes de drogueria, perfumeria i cosmètica, neteja, pintures, vernissos, dissolvents, papers i altres productes per a la decoració i de productes químics.
- Epígraf 652.3.- Comerç al detall de productes de perfumeria i cosmètica, i d'articles per a la higiene i la neteja personal.
- Epígraf 652.4.- Comerç al detall de plantes i herbes en herbolaris.

GRUP 653. COMERÇ AL DETALL D'ARTICLES PER A L'EQUIPAMENT DE LA LLAR I LA CONSTRUCCIÓ.

- Epígraf 653.1.- Comerç al detall de mobles (llevat dels d'oficina).
- Epígraf 653.2.- Comerç al detall de material i aparells elèctrics, electrònics, electrodomèstics i altres aparells d'ús domèstic d'energia diferent de l'elèctrica, així com de mobles de cuina.
- Epígraf 653.3.- Comerç al detall d'articles de parament, ferreteria, adorn, regal o reclam (incloent-hi bijuteria i petits electrodomèstics).
- Epígraf 653.6.- Comerç al detall d'articles de bricolatge.
- Epígraf 653.9.- Comerç al detall d'altres articles per a l'equipament de la llar N.C.O.P.

GRUP 659. ALTRE COMERÇ AI DETALL.

GRUP 662. COMERÇ MIXT O INTEGRAT AL DETALL



Ajuntament d' Andratx

GRUP 836. AJUDANTS TÈCNICS SANITARIS I FISIOTERAPEUTES

GRUP 971. BUGADERIES, TINTORERIES I SERVEIS SIMILARS.

- Epígraf 971.1-Tintoreria, neteja en sec, rentat i planxat de roba feta i de peces i articles de la llar usats.
- Epígraf 971.2.- Neteja i tenyit de calçat.
- Epígraf 971.3.- Sargit i reparació de robes.

GRUP 972. SALONS DE PERRUQUERIA I INSTITUTS DE BELLESA.

- Epígraf 972.1-Serveis de perruqueria d'home i dona.
- Epígraf 972.2.- Salons i instituts de bellesa i gabinets d'estètica

GRUP 973. SERVEIS FOTOGRÀFICS, MÀQUINES AUTOMÀTIQUES FOTOGRÀFIQUES I SERVEIS DE FOTOCÒPIES.

- Epígraf 973.1.- Serveis fotogràfics.

Són beneficiaris principals i directes els establiments comercials que s'adhereixin a la campanya.

D'altra banda, són beneficiaris indirectes les persones físiques majors de 16 anys (amb document nacional d'identitat o número d'identificació estranger) que adquireixin un producte en un dels establiments comercials adherits a la campanya: «usuaris consumidors»

2.1 Requisits dels establiments adherits.

a) Els beneficiaris han de ser persones autònomes o empreses, definides en aquesta convocatòria com aquelles que tinguin, en l'exercici anterior a la presentació de la sol·licitud, una plantilla contractada de com a màxim 20 treballadors o treballadores de mitjana anual per a cada entitat i amb una facturació anual inferior a 2.000.000,00 €. , titulars d'establiments oberts al públic emmarcats dins els epígrafs de l'Impost d'activitats Econòmiques enumerats anteriorment.

b) Estar donat/da d'alta en el règim de la Seguretat Social i en Hisenda en el moment de la presentació de la sol·licitud.

c) Que el local on es desenvolupa l'activitat es trobi en el terme municipal d'Andratx.

d) Estar al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social (TGSS).



Ajuntament d' Andratx

- e) En el cas de comunitats de béns, societats civils o altres entitats econòmiques sense personalitat jurídica, han de designar una persona representant, amb poders bastants per complir les obligacions que corresponen a l'agrupació o comunitat de béns. Així mateix, i en els termes previstos en l'article 11.3 Llei general de subvencions (LGS), l'agrupació o comunitat de béns no pot dissoldre's fins que transcorri el termini de prescripció a què fan referència els articles 39 i 65 de la LGS.
- f) Presentar la sol·licitud en els termes i amb els requisits que s'estableixen als apartats 10 i 11 d'aquesta convocatòria.
- g) No trobar-se en cap de les circumstàncies recollides en l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions
- h) Han d'exercir, en el moment de la sol·licitud de la subvenció i fins que finalitzi la campanya, alguna de les activitats incloses en els epígrafs de l'impost sobre activitats econòmiques (IAE), que es detallen en punt 2 d'aquesta resolució.
- i) Només s'admetrà una ajuda per CIF.

En el supòsit d'algun incompliment o falta de veracitat en la documentació presentada per part dels establiments adherits, l'Ajuntament d'Andratx podrà cancel·lar l'adhesió dels mateixos i aplicar les mesures derivades de l'incompliment al fet que puguin donar-se lloc.

2.2 Requisits dels “usuaris consumidors”

Les persones que poden beneficiar-se dels bons descompte són les que compleixen els següents requisits: persones físiques majors de 16 anys, amb document nacional d'identitat o número d'identificació d'estranger i que adquireixen un producte o servei a un dels establiments comercials adherits a la campanya.

3. Obligacions de les entitats beneficiàries

1. Són obligacions dels establiments adherits al programa, d'acord amb les presents bases i d'acord amb l'Ordenança general reguladora de la concessió de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017):

- Mantenir l'activitat empresarial, com a mínim, fins al dia que finalitzi la campanya
- Comprovar que la data d'emissió del bo no és posterior ni anterior al període de temps durant el qual es dugui a terme la campanya.



Ajuntament d' Andratx

- Verificar la identificació de les persones adquiridores per a l'aplicació del descompte.
 - No retornar a les persones compradores diners en metàl·lic en cap cas
 - Comprometre's a la recepció i col·locació dels materials publicitaris o d'informació donats per l'Ajuntament d'Andratx i relatius a la convocatòria en un lloc visible de l'establiment.
 - Custodiar amb diligència les claus d'accés a la plataforma amb la finalitat d'evitar que puguin ser utilitzades indegudament, i comprometre's a no facilitar-les a altres persones.
 - Posar a disposició de la clientela que ho vulgui un breu qüestionari sobre la seva valoració de la campanya, que se situarà en un lloc visible. Una vegada emplenats, es remetràn a la direcció que s'indiqui a aquest efecte.
 - Justificar davant l'entitat col·laboradora el compliment dels requisits i les condicions, així com la realització de l'actuació i el compliment de la finalitat que determinen la concessió de la subvenció.
 - Sotmetre's a les actuacions de comprovació, a efectuar per l'entitat col·laboradora, així com a qualssevol altra comprovació i control financer que puguin realitzar els òrgans de control competents, tant nacionals com comunitaris, amb l'aportació de tota la informació que els sigui requerida en l'exercici d'aquestes actuacions.
 - Acreditar, en el moment de la inscripció es troben al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries, de la seguretat social i amb l'Ajuntament d'Andratx
 - Conservar els documents justificatius de l'aplicació dels fons rebuts, inclosos els documents electrònics, en la mesura en què puguin ser objecte de comprovació i control.
 - Complir les restants obligacions que detalla l'article 14 de la Llei general de subvencions i a l'Ordenança general reguladora de la concessió de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017).
2. L'execució del programa, per part del comerciant adherit, amb finalitats fraudulents i diferents als establerts en aquesta Resolució pot comportar l'expulsió definitiva del programa.

4. Entitat col·laboradora.

La realització de les tasques de gestió de la campanya i la distribució dels fons de la



Ajuntament d' Andratx

subvenció es farà amb la col·laboració de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, que té la condició d'entitat col·laboradora.

La col·laboració d'aquesta entitat per al desenvolupament del programa s'estableix mitjançant un conveni de col·laboració, que es regeix per les normes establertes a la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, pel seu Reglament de desenvolupament i per l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017). S'aplicarà a les entitats el règim jurídic previst en aquestes lleis i en les seves disposicions de desenvolupament, per a les entitats col·laboradores en la gestió de subvencions

5. 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.

6. Dotació pressupostària.

La quantia destinada a atendre aquesta subvenció és de 80.000€, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48000 pertinent del pressupost municipal 2025.

La present subvenció s'integra en el pla estratègic de subvencions 2023-2025.

7. Actuacions subvencionables i quantia de les ajudes.

Se subvencionarà la compra de béns o serveis en els establiments comercials adherits a la campanya a través d'un únic tipus de bo de descompte disponible en aquests. Cadascun d'aquests bons tindrà la consideració de bo de descompte per un valor de vint euros sobre una compra mínima de trenta euros en els establiments adherits. El total dels bons de descompte emesos es distribuirà per igual entre el nombre d'establiments que s'adhereixin al programa. Així, el nombre de bons corresponent a cada establiment adherit tindrà un caràcter lineal i estarà establert per la relació existent entre la quantitat de bons emesos i el nombre final d'establiments adherits al programa.



Ajuntament d' Andratx

L'Ajuntament d'Andratx no es farà càrrec de l'accés a bons per un número superior a la totalitat de bons emesos.

Una vegada publicada la convocatòria i finalitzat el termini de presentació de sol·licituds s'ordenarà el pagament del 100% de l'import dels fons en què consisteixen aquestes ajudes al compte indicat per la Cambra de Comerç de Mallorca. Des d'aquest moment, la Cambra es convertirà en la dipositària dels fons.

Les actuacions subvencionades hauran de desenvolupar-se dins del període durant el qual es dugui a terme la segona campanya de bons descompte «Queda't a Andratx». La campanya «Queda't a Andratx» tindrà una durada d'un mes. Excepcionalment, quan no s'hagin esgotat tots els bons disponibles, i per resolució motivada de la batlessa de l'Ajuntament d'Andratx, es podrà ampliar aquest termini.

8. Sistema de funcionament i operativa.

Cada bo de descompte té un valor de 20 euros sobre una compra mínima de 30 euros en els establiments adherits. Cada persona beneficiària dels bons pot accedir a un màxim de 2 bons de descompte que pot utilitzar en una única compra o establiment, o aplicar en compres i establiments adherits diferents, sempre que la compra tingui un valor mínim de trenta euros per cada bo i es realitzi durant el període en què la campanya es trobi activa.

Només poden ser subvencionades les vendes realitzades dins del període en què la campanya es trobi activa.

La totalitat dels tràmits d'adhesió i formalització de tota l'operativa d'emissió, obtenció, aplicació, bescanvi, compensació i verificació dels bons de descompte es duen a terme a través d'una plataforma tecnològica i de les aplicacions informàtiques específiques per a assegurar una correcta operativa del funcionament del programa de bons de descompte.

Les entitats adherides disposen d'un usuari i contrasenya única que permet accedir a la plataforma per a realitzar els tràmits indicats a continuació:

- Comprovar els bons disponibles amb una numeració específica i única associats a l'entitat adherida.
- Obtenir el bo per a oferir-lo a la clientela que compleix amb els requisits establerts en l'apartat 2 de les presents bases.
- Informació relativa als bons utilitzats i pendants durant la vigència de la



Ajuntament d' Andratx

campanya.

- La formalització dels bons utilitzats i la seva justificació, segons el que es disposa en l'apartat 14 de les presents bases.

És responsabilitat de l'entitat beneficiària la verificació de la identitat de les persones que adquireixen el bo.

En el supòsit que la persona no faci ús del bo en el moment del dret a utilitzar-lo, haurà de generar el dret de nou fent una compra mínima de 30,00 €, sempre que no s'hagi excedit el màxim de bons per persona.

9. Sol·licitud i documentació

Les entitats beneficiàries que compleixin els requisits que determinen aquestes bases o estiguin en condicions de complir-los en el termini de presentació de sol·licituds han de de emplenar la declaració responsable corresponent en la pàgina web habilitada a aquest efecte i adjuntar en la mateixa pàgina la documentació següent:

- Fotografia de la façana de l'establiment
- Document de certificat de situació censal d'empresaris, professionals i retenidors vigent.
- Certificats que acreditin trobar-se al corrent de les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i autorització perquè l'Ajuntament d'Andratx comprovi que es trobin al corrent amb les obligacions de pagament amb aquest ajuntament.

10. Termini i lloc de presentació de les sol·licituds

La sol·licitud es presentarà per mitjà d'una pàgina web habilitada quan els sol·licitants siguin persones jurídiques, entitats sense personalitat jurídica i aquelles que exerceixin una activitat professional per a la qual es requereix la col·legiació obligatòria.

L'entitat col·laboradora serà l'encarregada de la verificació de la informació i documentació aportades i la comunicació als comerços sol·licitants de l'admissió o el rebuig de la seva sol·licitud és la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca.

El termini de presentació de sol·licituds s'inicia a partir de l'endemà de la publicació d'aquesta convocatòria en el BOIB i finalitza 7 dies naturals després a la seva publicació. A l'efecte de determinar la data de presentació de la sol·licitud, s'entendrà



Ajuntament d' Andratx

que ha estat presentada en el moment en què s'aportin els documents requerits en l'apartat 9 de les presents bases. El termini per a donar resposta als documents requerits és de 3 dies.

11. Criteris objectius d'atorgament de la subvenció.

La concessió de les subvencions d'aquesta convocatòria es regeix pels principis de publicitat, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació.

La concessió de subvencions s'efectuarà en règim de concurrència no competitiva, per estricte ordre d'entrada en el registre i fins a l'esgotament del crèdit. En el cas en què la sol·licitud sigui objecte de requeriment degut que no es reuneixen els requisits establerts en la convocatòria d'acord amb el que s'estableix en l'apartat 10, el registre d'entrada que es tindrà en consideració serà el registre d'esmena efectuat.

En el cas que es presenti una petició d'ajuda per a dues o més centres de treball d'un mateix titular, s'haurà de presentar una sol·licitud per a cada centre de treball o establiment que es vol adherir.

12. Procediment.

El procediment de concessió de les subvencions regulades en les presents bases serà el de concurrència no competitiva i es regirà per la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions i pel que determini el conveni de col·laboració subscrit per a tramitar les ajudes.

L'òrgan competent per a l'ordenació del procediment és la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, i li correspon comprovar que les sol·licituds de les ajudes i la documentació presentada compleix els requisits exigits a la convocatòria i requerir als interessats la presentació o esmena de la documentació.

L'entitat col·laboradora pot realitzar d'ofici totes les actuacions que estimi necessàries i convenientes per a la determinació, coneixement i comprovació de les dades que figurin en les sol·licituds, en virtut de les quals es resoldrà la concessió d'ajuda.

Tots els acords del procediment es publicaran en la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx (<https://www.andratx.es>).

13. Forma de justificació de la subvenció per part dels establiments adherits.



Ajuntament d' Andratx

Durant el període d'execució de la campanya, les entitats beneficiàries han de procedir a la justificació de la subvenció, aportant de manera telemàtica en la plataforma tecnològica creada a aquest efecte per la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, la documentació següent:

- El número de DNI de la persona que ha consumit el bo.
- Factura o tiquet de la compra, de mínim trenta euros, en la qual s'ha usat el bo de descompte, on s'especifiqui el preu abans i després d'aplicar el descompte, així com l'import de la bonificació aplicada.

La justificació i el cobrament dels bons es pot fer efectiu amb caràcter quinzenal. Una vegada verificat el compliment dels requisits, es procedirà a efectuar la liquidació i el pagament en el compte bancari de l'entitat beneficiària.

14. Garanties.

No s'exigiran mesures de garantia a l'entitat col·laboradora diferents al compromís de no destinar els fons rebuts a actuacions diferents de les que motivin la concessió de l'ajuda, d'acord amb el que disposa l'article 53.2 del Reial decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

15. Revocació i reintegrament.

L'incompliment de les condicions imposades en aquestes bases pot donar lloc al reintegrament total o parcial de les quantitats percebudes, per les causes que preveu l'article 37 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, i en la forma que determina aquesta Llei i l'Ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

També es poden imposar les sancions administratives i exigir les responsabilitats previstes en l'Ordenança esmentada.

Són causes de nul·litat de la resolució de la concessió:

- Les indicades en l'article 47 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- La inexistència o insuficiència de crèdit pressupostari.

Són causes d'anul·labilitat de la resolució de la concessió la resta de les infraccions de l'ordenament jurídic, especialment les contingudes en la Llei 38/2003, de 17 de



Ajuntament d' Andratx

novembre, General de Subvencions, de conformitat amb allò establert en l'article 48 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Quan concorri algun dels supòsits indicats en els articles anteriors, l'òrgan atorgant procedirà a la seva revisió d'ofici o, en el seu cas, a la declaració de lesivitat i ulterior impugnació, de conformitat amb allò establert en els articles 106 i 107 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

La declaració judicial o administrativa de nul·litat o anul·lació implica el reintegrament de les quantitats lliurades.

A més dels casos en què es declari la invalidesa de la resolució de concessió, és procedent el reintegrament de les quantitats rebudes més l'interès de demora corresponent, des del moment del pagament de la subvenció fins avui en què s'acordi la procedència del reintegrament, en els supòsits que s'indiquen en l'article 37 de la Llei 38/2003, General de Subvencions.

16. Règim jurídic.

En tot allò no previst en aquestes bases reguladores serà aplicable la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions; el Reglament de desenvolupament aprovat per Reial decret 887/2006, de 21 de juliol; les bases d'execució del Pressupost Municipal de l'Ajuntament d'Andratx de l'any 2025; l'ordenança general reguladora de la concessió de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx publicada en el BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017; la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, el Reial decret legislatiu 2/2004 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals i qualsevol altra disposició normativa que pugui ser aplicable.

17. 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



Ajuntament d' Andratx

administracions públiques.

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

Per al lliurament del material amb la imatge corporativa del programa als establiments adherits, la informació relativa al nom comercial, l'adreça postal del comerç detallista, el nom de la persona representant i el telèfon mòbil poden ser comunicats a tercers col·laboradors.

Han de ser objecte de publicació els noms comercials dels comerços detallistes adherits al programa en la pàgina web de la Direcció General de Comerç. Les persones interessades poden sol·licitar davant el responsable accedir, rectificar i suprimir les seves dades, així com exercir altres drets, a través de la Seu Electrònica de l'Ajuntament d'Andratx, o presencialment en els llocs i registres establerts en la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

Atesos els informes emesos dia 25 de febrer de 2025 per l'assessoria jurídica d'aquest ajuntament i dia 26 de febrer de 2025 per intervenció.

D'acord amb tot l'exposat anteriorment, la regidora que subscriu proposa a la Junta de Govern l'adopció del següent **ACORD**:

PRIMER.- Aprovar la convocatòria de subvencions de la cinquena campanya "QUEDA'T A ANDRATX" 2025.

SEGON.- Autoritzar la despesa de la subvenció de 80.000 € de la cinquena campanya «QUEDA'T A ANDRATX» 2025 a càrrec de l'aplicació pressupostària 430.8000.



Ajuntament d' Andratx

TERCER.- Publicar aquest acord a la Base de Dades Nacional de Subvencions (BDNS), al BOIB i al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament per a informació pública.

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

Expedient 812/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente** n.º 812/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER PAGELL, 4 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **GLOBAL PRO-STIL S.L.**, con referencia catastral 7964002DD4776S0001GM, 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 3 de diciembre de 2018, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2018-E-RC-14698), siendo completada en fecha 18 de junio de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-7487).

2º.- En fecha 20 de noviembre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base a un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 23 de junio de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-6197).

3º.- En fecha 30 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base a un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 30 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-907).

4º.- En fecha 9 de noviembre de 2023, se notificó a la parte interesada un tercer



Ajuntament d' Andratx

requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 7 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12339 y 2023-S-RE-12340).

5º.- En fecha 26 de noviembre 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-11677).

6º.- En fecha 27 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 21 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-11518 y 2024-S-RE-11520).

7º.- En fecha 25 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-10776).

8º.- En fecha 15 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«1. NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA 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 núm. 70 de 10-05-07).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre: Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, 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 (BOIB núm. 66, de 30-04-15).

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).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: SÒL URBÀ (P/9PA)*

Zonificació: UNIFAMILIAR (U)



Ajuntament d' Andratx

***** Consta acta de recepció de les obres relatives al contracte de col·laboració públic-privada per la realització del projecte i execució d'infraestructures urbanístiques i elaboració del projecte de la xarxa de sanejament, execució de les obres i la seva explotació de data 03 d'abril de 2018.

3. EXPEDIENTS RELACIONATS

4. PRESSUPOST I TERMINIS

Pressupost de les obres a executar: 586.546,67 € (Pressupost SS inclòs)

Pressupost de seguretat i salut segons memòria: 17.596,40 €

Terminis: Termini de inici de les obres: 6 mesos

Termini de finalització de les obres: 24 mesos

5. INFORME TÈCNIC

Antecedents

Dia 03 de desembre de 2018, i amb núm. de registre d'entrada 14698, es va sol·licitar una llicència per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat. El tècnic anterior signar un informe de deficiències les quals es pretenen esmenar amb la documentació presentada en data 20 de novembre de 2020 i amb núm. de registre 6197. Posteriorment, es presenten noves esmenes de deficiències.

Consta autorització de l'agència estatal de seguretat aèria (AESA), de dia 24 de juliol de 2019, per a construcció de l'habitatge unifamiliar condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota de implantació és de 115,00 msnm i amb una altura de 9,40 m. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 124,40 msnm. (RGE: 9505 de 14/08/19).

Consideracions tècniques

- Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

Conclusió

El projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat per l'arquitecte Antonio Ayas Garcia, sense visar, i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 25 de setembre de 2024 i núm. de registre 10776, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes



Ajuntament d' Andratx

d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Antonio Ayas Garcia, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10776).

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

- **AESA:** Consta informe de día 24 de julio de 2019, para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, condicionada a las siguientes prescripciones(R.G.E. nº 2024-E-RC-9505): *«La cota d'implantació de l'habitatge és de 115,00 msnm i amb una altura de 9,40 m. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 124,40 msnm.»*

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 construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Antonio Ayas Garcia, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de septiembre de 2024



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2024-E-RE-10776), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Antonio Ayas Garcia, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10776), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER PAGELL, 4 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **GLOBAL PRO-STIL S.L.**, con referencia catastral 7964002DD4776S0001GM, redactado por el arquitecto Antonio Ayas Garcia, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10776), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (P/9PA)*.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (586.546,67.-€).**
- Presupuesto de Seguridad y Salud: **DIECISIETE MIL QUINIENTOS**



Ajuntament d' Andratx

NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (17.596,40.-€).

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- 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.

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



Ajuntament d' Andratx

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.

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (586.546,67.-€).**
- Presupuesto de Seguridad y Salud: **DIECISIETE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (17.596,40.-€).**



Ajuntament d' Andratx

Expedient 10913/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 10913/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER ORADA, 83 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **PINGEL CONSULT S.L.**, con referencia catastral 7757605DD4775N0001HZ, en cumplimiento con el artículo 139 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo 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 diciembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RE-3007), siendo completada en fecha 13 de mayo de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-1596), y en fecha 21 de mayo de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-1782).

2º.- En fecha 11 de septiembre de 2020, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 1 de septiembre de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-4554).

3º.- En virtud de Decreto n.º 3366/2020, de fecha 11 de noviembre de 2020, se otorgó a la parte interesada una ampliación del plazo para la subsanación de las deficiencias notificadas, siendo notificado en fecha 24 de noviembre de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-6363).

4º.- En fecha 16 de noviembre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación y alegaciones en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2020-E-RE-6055), siendo completado en fecha 15 de diciembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-6712).

5º.- En fecha 21 de diciembre de 2020, la Arquitecta Municipal emitió contestación a



Ajuntament d' Andratx

las alegaciones presentadas.

6º.- En fecha 23 de julio de 2021, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 15 de junio de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-4940).

7º.- En fecha 9 de febrero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RE-937), siendo completada en fecha 7 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9439), en fecha 30 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2965), en fecha 23 de abril 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-677), en fecha 31 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6991).

8º.- En fecha 24 y 25 de octubre de 2023, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 17 de octubre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-11496 y 2023-S-RE-11497).

9º.- En fecha 7 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10874), siendo completada en fecha 14 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12238), en fecha 11 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4307) y en fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9511).

10º.- En fecha 16 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«1. NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA ACTUACIÓ:

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA: Aprobada definitivamente por el 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: Aprobadas definitivamente por el 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 2/2014, D'ORDENACIÓ I ÚS DEL SÒL, de 25 de març: Aprobada definitivamente por el Parlament de les Illes Balears,, en data 25 de març de 2014 (BOIB núm 43, de 29-03-14).



Ajuntament d' Andratx

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ: Aprobat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB núm. 66, de 30-04-15)

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

*Classificació del Sòl: URBANITZABLE (P/9PA)**

Zonificació: UNIFAMILIAR AÏLLADA (U)

**Consta acta de recepció de les obres relatives al contracte de col·laboració públic-privada per la realització del projecte i execució d'infraestructures urbanístiques i elaboració del projecte de la xarxa de sanejament, execució de les obres i la seva explotació de data 03 d'abril de 2018.*

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

233/2021: Genurb.

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 776.897,85 € (Pressupost SS no inclòs)

Pressupost de seguretat i salut segons memòria: es desconeix atès que només s'informa un p. bàsic.

Terminis: Termini de inici de les obres: 6 mesos

Termini de finalització de les obres: 24 mesos

5. INFORME TÈCNIC DE DEFICIÈNCIES:

Antecedents

En data 18 de desembre de 2019, i amb núm. de registre d'entrada 3007, es va presentar projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Posteriorment, la tècnica anterior realitzar varis informes tècnics de deficiències.

Aquest solar està afectat per zona de Policia de Domini Públic Hidràulic. Consta a l'expedient informe de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, Direcció General de RRHH de data 17/05/2023 en el qual es conclou que no es troba afectat per domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció ni per zones inundables o potencialment inundables d'acord amb l'LA. l'RDPH i el PHIB.

Consideracions tècniques



Ajuntament d' Andratx

La superfície del solar no coincideix als diferents documents aportats. S'haurà de regularitzar la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar la documentació amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.

Conclusions

El projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat pel despatx d'arquitectes NVLZ arquitectes, sense visar, i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 27 d'agost de 2024 i núm. de registre 9511, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, CONDICIONADA a la regularització de la superfície del solar al registre i al cadastre, la qual s'haurà d'aportar amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.»

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 construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el despacho de arquitectos NVLZ arquitectes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9511).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS) y en el Reglamento General de la LOUS (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **Zona de Policía de Dominio Público Hidráulico:** consta informe de día 17 de mayo de 2023 emitido por la Conselleria de Medi Ambient i Territori, Direcció General de Recursos Hídrics (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4122), en el que se concluye que no se encuentra afectado por dominio público hidráulico de las aguas superficiales, ni por sus zonas de protección, ni por zonas inundables o potencialmente inundables*.*

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:



Ajuntament d' Andratx

«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 16 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el despacho de arquitectos NVLZ arquitectes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9511), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, la cual se deberá aportar con la documentación cuando se solicita la licencia de primera ocupación.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el despacho de arquitectos NVLZ arquitectes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9511), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, la cual se deberá aportar con la documentación cuando se solicita la licencia de primera ocupación.

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**



Ajuntament d' Andratx

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situada en **CARRER ORADA, 83 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **PINGEL CONSULT S.L.**, con referencia catastral 7757605DD4775N0001HZ, redactado por el despacho de arquitectos NVLZ arquitectes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9511), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, la cual se deberá aportar con la documentación cuando se solicita la licencia de primera ocupación.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P/9PA)***.
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADO (U)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (776.897,85.-€)**.

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 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo**: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 25 de marzo de 2014 (BOIB nº 43, de 29/03/2014).
- **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



Ajuntament d' Andratx

de 31/12/2004).

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

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

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

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.»



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO.- 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 142 de la LOUS, en cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas:

“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 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.



Ajuntament d' Andratx

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.”

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.

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (776.897,85.-€).

Expedient 10966/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 10966/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CAMBIO DE USO DE ALMACÉN A VIVIENDA, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER MAURA, 31 (ANDRATX)**,



Ajuntament d' Andratx

con referencia catastral 0210805DD5801S0001TL, solicitado por **JUANA MARIA BOSCH COLMENAR**, 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 23 de diciembre de 2019, el arquitecto Simó Pérez Juan, en representación de la interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RE-3058).

2º.- En fecha 3 de mayo de 2021, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 19 de abril de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-3401).

3º.- En fecha 25 de mayo de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4215).

4º.- En fecha 29 de mayo de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Ingeniero municipal en su informe de fecha 19 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5332).

5º.- En fecha 14 de febrero de 2024, se notificó a la parte interesada una advertencia de que si no se subsanaban las deficiencias anteriores en el plazo de 3 meses se procedería a declarar la caducidad del procedimiento (R.G.S. n.º 2024-S-RE-1825).

6º.- en fecha 14 de febrero de 2024, la parte interesado registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1683).

7º.- En fecha 29 de agosto de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable, haciendo constar lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“Examinada la documentació aportada amb número de registre 2024-E-RE-1683, a la qual s'especifica que l'obra únicament comprèn una vivenda, sense exercir-se cap activitat professional, en conseqüència aquest expedient és de llicència d'obra i no pas de llicència integrada d'activitat i obra.

CONCLUSIONS

Per la qual cosa, es procedeix a emetre informe FAVORABLE. No serà necessari informe del Departament d'Activitats al projecte executiu.”

8º.- En fecha 26 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe favorable:

“La parcela y fachada, son inferiores a la mínima requerida por la normativa vigente. Sin embargo, se cumple con la disposición transitoria primera de las NNSS'07, teniendo derecho a edificar.

Se trata de ejecutar un cambio de uso de una edificación de uso de cochera - almacén actualmente que se encuentra en situación C) según la norma 70 de las NNSS. Es una edificación inadecuada, ya que no cumple con los parámetros de ocupación actualmente. Sin embargo, no excede de altura ni edificabilidad, por lo que se podrán ejecutar ampliaciones, reformas, cambios de uso, etc, hasta el máximo de los parámetros de volumen y superficies edificables.

Examinada la documentación aportada, RGE:2021-E-RE-4215 de 25/05/2021, a los efectos de subsanar deficiencias planteadas con anterioridad, y según proyecto refundido Básico, redactado por el arquitecto Perez Juan Simo, colegiado núm. 726729, de fecha 25.05.2021, a efectos de obtención de licencia urbanística para la ejecución de un cambio de uso de almacén a vivienda de edificio entre medianeras; la técnica que suscribe, informó favorablemente al haber sido subsanadas las deficiencias.

Sin embargo, en base a la documentación adjunta según RGE: 2024-E-RE-1683 de 14.02.2024, y como contestación al requerimiento por parte del ingeniero municipal en relación a la actividad que se pretendía desarrollar, correspondiente a “despacho profesional”; el arquitecto redactor del proyecto informa que:

“Con fecha 19 de mayo de 2023, la propiedad recibió notificación de deficiencias, adjuntando el informe técnico el cual describe:

1. Als plànols no s'especifica quina part de l'habitatge estarà destinada a l'activitat de despatx professional. Per poder determinar si aplica l'article 2, punt 2, lletra l de la



Ajuntament d' Andratx

Llei 7/2013 d'activitats vigents, és necessari especificar quina superfície afecta a l'activitat.

2. Cal indicar quina activitat de despatx professional es durà a terme.

3. En cas que no apliqui l'article 2, punt 2, lletra I de la Llei 7/2013 d'activitats vigent, serà necessària la presentació d'un projecte integrat d'activitat i obra. Al projecte d'activitats hauran de reflectir-se, entre d'altres, totes les instal·lacions tècniques necessàries per desenvolupar l'activitat.

1.2 ACLARACIÓN DEFICIENCIAS

1. Als plànols no s'especifica quina part de l'habitatge estarà destinada a l'activitat de despatx professional.

No se tiene ninguna intención de realizar ningún despacho profesional ni ninguna actividad. Se trata de un error en la redacción de la documentación.

2. Cal indicar quina activitat de despatx es durà a terme.

No se tiene ninguna intención de realizar ningún despacho profesional ni ninguna actividad. Se trata de un error en la redacción de la documentación.

3. En cas que no apliqui l'article 2, punt 2, lletra I de la Llei 7/2013 d'activitats vigent,serà necessària la presentació d'un projecte integrat d'activitat i obra. Al projecte d'activitats hauran de reflectir-se, entre d'altres, totes les instal·lacions tècniques necessàries per desenvolupar l'activitat.

No se tiene ninguna intención de realizar ningún despacho profesional ni ninguna actividad. Se trata de un error en la redacción de la documentación.”

Se adjunta un proyecto Básico de fecha 14.02.2024, de “Cambio de uso de almacén a vivienda, reforma y ampliación de edificio entre medianeras”, donde no figura la actividad de “despacho profesional” y queda claro que la edificación objeto de reforma y ampliación únicamente se destina a uso residencial. Por ello, consta informe del ingeniero de fecha 29.08.2024 favorable, al no tratarse de licencia integrada de actividad y obra.

El resto del proyecto se ajusta al que se presentó con anterioridad de 2021, en el cual ya se habían subsanado las deficiencias técnicas que planteó la técnica que subscribe.

Por otro lado, indicar, tal como se recordó en el informe favorable que se emitió con



Ajuntament d' Andratx

anterioridad que:

Para la redacción del proyecto de ejecución, se deberá describir en plano de carpintería los materiales y características de las mismas, debiendo cumplir con lo indicado en la norma 35 de las NNSS 2007, y por ello, los accesos a la vivienda deberá ser de madera y las aperturas visibles desde la vía pública, se dotarán de persiana mallorquina también de madera. Además se cumplirán con el resto de características de las fachadas indicadas en las normas 35, 42 y 44 en relación a las instalaciones en fachada.

Se condicionará el proyecto básico a ello.

Conclusión:

*Por todo ello, examinada la documentación aportada, RGE: 2024-E-RE-1683 de 14.02.2024, y según proyecto Básico redactado por el arquitecto Perez Juan Simo, colegiado núm. 726729, de fecha 14.02.2024, a efectos de obtención de licencia urbanística para la ejecución de de un cambio de uso de almacén a vivienda, reforma y ampliación de edificio entre medianeras, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, se emite el presente informe **Favorable Condicionado** a que:*

- Los accesos a la vivienda deberá ser de madera y que las aperturas visibles desde la vía pública, se dotarán de persiana mallorquina también de madera.*
- Además se cumplirán con el resto de características de las fachadas indicadas en la norma 35 de las NNSS, y norma 44 y 42 en relación a las instalaciones en fachada.*
- Todo ello, deberá reflejarse en el proyecto de ejecución.*
- En el cuerpo de remate ubicado por encima de la altura máxima permitida, deberá estar instalada la maquinaria de climatización necesaria (calefacción y aire acondicionado que se identifica en el proyecto) en superficie máxima de 6m².*
- A las condiciones indicadas por los organismos sectoriales afectados."*

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 cambio de uso de almacén a vivienda, reforma y ampliación de edificio



Ajuntament d' Andratx

entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1863).

En el proyecto se plantea el cambio de uso de almacén a vivienda, reforma y ampliación de edificio entre medianeras, para uso residencial.

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

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

Los condicionantes son:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- Inicialmente, en base a la documentación registrada en fecha 25 de enero de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RE-4215), se pretendía desarrollar una actividad como “despacho profesional”, sin embargo, en base a la última documentación registrada en fecha 14 de febrero de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-1683) se elimina la actividad de “despacho profesional” y queda claro que la edificación objeto de reforma y ampliación únicamente se destina a uso residencial. Por ello, consta informe del ingeniero de fecha 29 de agosto de 2024 favorable, al no tratarse de licencia integrada de actividad y obra.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 26 de febrero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de cambio de uso de almacén a vivienda, reforma y ampliación de edificio entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1863), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“Los accesos a la vivienda deberá ser de madera y que las aperturas visibles desde la vía pública, se dotarán de persiana mallorquina también de madera.*
- *Además se cumplirán con el resto de características de las fachadas indicadas en la norma 35 de las NNSS, y norma 44 y 42 en relación a las instalaciones en fachada.*
- *Todo ello, deberá reflejarse en el proyecto de ejecución.*
 - En el cuerpo de remate ubicado por encima de la altura máxima permitida, deberá estar instalada la maquinaria de climatización necesaria (calefacción y aire acondicionado que se identifica en el proyecto) en superficie máxima de 6m2.
- *A las condiciones indicadas por los organismos sectoriales afectados.”*

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 presentada con el proyecto básico de cambio de uso de almacén a vivienda, reforma y ampliación de edificio entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1863), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“Los accesos a la vivienda deberá ser de madera y que las aperturas visibles desde la vía pública, se dotarán de persiana mallorquina también de madera.*
- *Además se cumplirán con el resto de características de las fachadas indicadas en la norma 35 de las NNSS, y norma 44 y 42 en relación a las instalaciones en fachada.*
- *Todo ello, deberá reflejarse en el proyecto de ejecución.*
 - *En el cuerpo de remate ubicado por encima de la altura máxima permitida, deberá estar instalada la maquinaria de climatización necesaria (calefacción y aire acondicionado que se identifica en el proyecto) en superficie máxima de 6m2.*
- *A las condiciones indicadas por los organismos sectoriales afectados.”*

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 CAMBIO DE USO DE ALMACÉN A VIVIENDA, REFORMA Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER MAURA, 31 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0210805DD5801S0001TL, solicitado por **JUANA MARIA BOSCH COLMENAR**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1863), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“Los accesos a la vivienda deberá ser de madera y que las aperturas visibles*



Ajuntament d' Andratx

desde la vía pública, se dotarán de persiana mallorquina también de madera.

· *Además se cumplirán con el resto de características de las fachadas indicadas en la norma 35 de las NNSS, y norma 44 y 42 en relación a las instalaciones en fachada.*

· *Todo ello, deberá reflejarse en el proyecto de ejecución.*

- *En el cuerpo de remate ubicado por encima de la altura máxima permitida, deberá estar instalada la maquinaria de climatización necesaria (calefacción y aire acondicionado que se identifica en el proyecto) en superficie máxima de 6m2.*

· *A las condiciones indicadas por los organismos sectoriales afectados.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (82.476,90.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 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 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



Ajuntament d' Andratx

forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (82.476,90.-€).**

Expedient 7325/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7325/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER GARBALLÓ, 13 – CAN BORRÀS (ANDRATX)**, solicitado por **VAMTAJ GARBALLÓ S.L.**, con referencia catastral 7588502DD4778N0001LE, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 25 de julio de 2019, el arquitecto Jaime Salvà Pascual, en representación de la sociedad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-8925), siendo completado en fecha 31 de enero de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-342), en fecha 24 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-7101, 2022-E-RC-7106



Ajuntament d' Andratx

y 2022-E-RC-7108) y en fecha 23 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10131).

2º.- En fecha 14 de diciembre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 1 de diciembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13869 y 2023-S-RE-13870).

3º.- En fecha 12 de enero de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-440), siendo completado en fecha 20 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5501).

4º.- En fecha 21 de febrero de 2025, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«1. ANTECEDENTS:

Una vegada completat l'expedient, s'emet un primer informe municipal (tècnic distint) amb les següents deficiències:

- La parcel·la objecte de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, té una dimensió inferior a la mínima exigida en la normativa. Tanmateix, es compleix amb la disposició transitòria primera de les NS.*
- S'hauran d'indicar els límits de la parcel·la indicant les seves dimensions de forma numèrica, així com les separacions a límits, havent de coincidir amb la parcel·la que figura en l'expedient 59/1993, ja que «a priori» no ha sofert cap variació, en base a la superfície que es contempla en el projecte.*
- A la planta semisoterrani s'ha deixat un accés directament a l'exterior. S'haurà d'eliminar aquest accés ja que no és imprescindible per a l'ús al qual està destinat el semisoterrani. No es podrà excavar per obrir fronts en les plantes soterrani i semisoterrani.*
- Segons la Norma 55. les edificacions amb piscines han de disposar de un aljub de igual capacitat que la piscina, on s'abocarà obligatòriament el volum de buidat de la piscina i la seva depuració diària. Aquest punt serà d'aplicació per a totes les piscines.*

Si bé s'indiquen en planta les superfícies d'aljubs, manca indicar la superfície i volum de les piscines, per tal de poder comprovar el seu compliment.



Ajuntament d' Andratx

- *Haurà de definir-se el mur de tancament de la parcel·la, a carrer i a mitgeres, segons el que estableix la Norma 40.*
- *Sembla que s'excedeix en el paràmetre de volum, encara que al quadre s'indiqui un paràmetre inferior al màxim permès, ja que el volum edificable es correspondria a la superfície edificable per l'alçada reguladora, compronent tots els elements constructius de tancament de totes les plantes edificables. Els balcons, terrasses, porxos i escales que es trobin coberts per altres elements, formaran part del volum edificable. Es justificarà el seu compliment.*

2. NOVA APORTACIÓ DE DOCUMENTACIÓ.

Per a l'esmena de deficiències, el promotor aporta la següent documentació:

- *RGE 2024-E-RE-440, 12/01/2024.*
- *“PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA”, emplaçament, C/ Garballó, nº 13. 07157, Andratx, Illes Balears. Gener de 2024. Signat per l'arquitecte Jaime Salvà Pascual en data 12/01/2024. PEM: 563.300,00 euros.*
- *“ANEXO DE SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS”, esmena de deficiències de “PROYECTO BÁSICO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA”, emplaçament, C/ Garballó, nº 13. 07157, Andratx, Illes Balears. Gener de 2024. Signat per l'arquitecte Jaime Salvà Pascual en data 12/01/2024.*
- *Escriptura de compravenda del solar. 28/03/2019.*

El projecte tècnic que es presenta es refús per a l'esmena de deficiències, fet pel qual s'entén que s'anul·la tota l'anterior documentació tècnica anterior.

3. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA ACTUACIÓ:

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX - NNSS'07.

Aprovades definitivament de forma parcial pel que fa referència als àmbits físics relatius al sòl classificat com a urbà i apte per urbanitzar, excloent-se expressament el sòl classificat com a rústic, 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 (LUIB)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).



Ajuntament d' Andratx

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 núm. 66, de 30-04-15). Modificació del Reglament General de la Llei 2/2014, de 25 de març, segons acord del Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 08 de novembre de 2018 (BOIB núm. 143, de 15-11-18).

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).

Modificació 1. *El Ple del Consell de Mallorca en sessió portada a terme el dia 3 de juny de 2010 es va acordar aprovar definitivament la modificació núm. 1 del Pla Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de juny de 2010), per tant el seu contingut queda incorporat en l'ordenació territorial vigent per a l'illa de Mallorca.*

Modificació 2. *El Ple del Consell de Mallorca en sessió portada a terme el dia 13 de gener de 2011 es va acordar aprovar definitivament la modificació núm. 2 del Pla Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrer de 2011), per tant el seu contingut queda incorporat en l'ordenació territorial vigent per a l'illa de Mallorca*

4. ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS.

Respecte de l'esmena de deficiències assenyalada, cal analitzar la següent esmena i/o justificació duta a terme:

- *La parcel·la objecte de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, té una dimensió inferior a la mínima exigida en la normativa. Tanmateix, es compleix amb la disposició transitòria primera de les NS.*

Es tractava d'una constatació, no d'una deficiència.

- *S'hauran d'indicar els límits de la parcel·la indicant les seves dimensions de forma numèrica, així com les separacions a límits, havent de coincidir amb la parcel·la que figura en l'expedient 59/1993, ja que «a priori» no ha sofert cap variació, en base a la superfície que es contempla en el projecte.*

Al plànol topogràfic, nº 02, s'han indicat els límits de la parcel·la , degudament acotats i separacions a límits (retranquejos).

Es tracta de la parcel·la real (RC 7588502DD4778N0001LE) al Carrer Garballó 13, a on ja s'havia construït una altre edificació, que ha estat enderrocada amb expedient



Ajuntament d' Andratx

7970/2019. Sense variacions apreciables.

- A la planta semisoterrani s'ha deixat un accés directament a l'exterior. S'haurà d'eliminar aquest accés ja que no és imprescindible per a l'ús al qual està destinat el semisoterrani. No es podrà excavar per obrir fronts en les plantes soterrani i semisoterrani.

Se ha deixat un únic accés d'entrada a la planta soterrani, sense més obertures, tant per accés peatonal com rodat.

- Segons la Norma 55. les edificacions amb piscines han de disposar de un aljub de igual capacitat que la piscina, on s'abocarà obligatòriament el volum de buidat de la piscina i la seva depuració diària. Aquest punt serà d'aplicació per a totes les piscines.

Si bé s'indiquen en planta les superfícies d'aljubs, manca indicar la superfície i volum de les piscines, per tal de poder comprovar el seu compliment.

Es proposa: Aljub d'aigua potable de 9,43m³, aljub de pluvials de 31,08m³ i dipòsit de compensació de piscina de 66,52m³, donat compliment als articles 54 a 59 i DA10 de les NS'2007.

La piscina té un volum total de $(3,69+23,46+4,85+34,52)=66,52\text{m}^3$. Per tant, l'aljub de buidat compleix.

- Haurà de definir-se el mur de tancament de la parcel·la, a carrer i a mitgeres, segons el que estableix la Norma 40.

Es defineix el mur de tancament de 1,20ml de mur cec i 0,80ml de relliga. Compleix la Norma 40 de les NS'2007.

- Sembla que s'excedeix en el paràmetre de volum, encara que al quadre s'indiqui un paràmetre inferior al màxim permès, ja que el volum edificable es correspondria a la superfície edificable per l'alçada reguladora, compronent tots els elements constructius de tancament de totes les plantes edificables. Els balcons, terrasses, porxos i escales que es trobin coberts per altres elements, formaran part del volum edificable. Es justificarà el seu compliment.

S'han rectificat els elements computables a la part del volum edificable amb petits ajustaments de superfície i alçada a l'edificació.

Volum permès: 734,40m³. Volum proposat: 734,38m³. Compleix.



Ajuntament d' Andratx

Per tant, s'entenen degudament esmenades les deficiències assenyalades.

5. COMPLIMENT GENERAL DELS PARÀMETRES URBANÍSTICS.

*Classificació del Sòl: **URBÀ** (abans urbanitzable P/8PA).*

*Qualificació: **UNIFAMILIAR AÏLLADA (U)**.*

La parcel·la es troba en l'àmbit del polígon P/8PA, de "Can Borràs". Consta Acta de recepció de les obres d'urbanització de data 03 d'abril de 2018, pel que els terrenys són aptes per a l'edificació en base a l'article 25 de la LUIB.

*Parcel·la mínima: 1.000,00m². 612,00m². Compleix d'acord a DT1a de les NS.
Façana mínima: 20m (8m en cul-de-sac). Compleix d'acord a DT1a de les NS.
Ocupació màxima: soterrani 30% / planta baixa 30%/ planta primera 30%.
30%=183,60m². Proposa 181,25m². Compleix. Coeficient edificabilitat: 1m³/m²
(*1,2 m³/m²). 1,2m³/m²=734,40m³. Proposa 734,38m³. Compleix. Volum màxim:
2.100m³ per edifici. Proposa 734,38m³. Compleix. Aprofitament màxim 0,33m²/m²
(*0,4 m²/m²). 0,4m²/m²=244,80m². Proposa 227,97m². Compleix. Alçada
reguladora: 7m. 5,95ml. Compleix. Alçada màxima: 8,5m. 7,55ml. Compleix. Núm.
Plantes: 2. Compleix. Tipus d'ordenació aïllada. Compleix. Reculades a carrer o
ELP 4/ a mitjanera 3m. Compleix. Separació entre edificis de 6m. Edifici únic.
Compleix. Àrea enjardinada mínima 40%=244,80m². Proposa enjardinament de
276,13m². Compleix. Índex d'ús residencial 1 habitatge / 1.000 m². Mínim 1 si *.
Compleix.*

**paràmetres aplicables a parcel·les inferiors a la mínima.*

Altres organismes:

AESA: Consta informe de l'AESA, de dia 6 de febrer de 2020, favorable condicionat.
(RGE: 2020.E.RC.1823).

6. EXPEDIENTS RELACIONATS:

***MA 59/1993: «* Construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina a c/ Garballó 13,
Solar 81.» (atorgada JGL 8/09/1993).

***7970/2019: «* Demolició d'habitatge unifamiliar amb piscina (P. Bàsic) a c/
Garballó 13, Solar 81 Can Borràs». atorgada por la JGL en sessió celebrada amb
data 03.06.2022.

7.PRESSUPOST I TERMINIS:



Ajuntament d' Andratx

Pressupost de les obres a executar: 563.300,00.-€

Terminis: Inici de les obres: 06 mesos.

Execució de les obres: 24 mesos.

8. INFORME TÈCNIC:

*Vista la documentació presentada amb registres anteriorment indicats, i principalment la darrera documentació tècnica, adjuntant un projecte bàsic refús signat en data 12/01/2024, redactat per l'arquitecte D. Jaume Salvà Pascual, (RGE: 2024-E-RE-440 de data 12/01/2024, esmenant deficiències, el tècnic que subscriu, emet el present **INFORME FAVORABLE**, als efectes de la concessió de la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixin amb caràcter general les normes i les condicions generals així com les següents condicions particulars:*

- 1. En el termini de 9 mesos s'ha de presentar el projecte d'execució que ha de ser desenvolupament fidel del projecte bàsic autoritzat amb ESS i EGR.*
- 2. S'haurà de subjectar a les condicions imposades de l'autorització d'AESA.*
- 3. La modificació de qualsevol dels paràmetres del projecte està subjecte a una nova llicència municipal prèvia.*
- 4. L'ocupació de la via pública tindrà que ser autoritzada de manera independent a la llicència d'obres de l'edificació.*
- 5. Abans d'iniciar les obres, haureu de presentar el nomenament de l'empresa constructora de l'associació de Constructores de les Balears, o bé un compromís, signat per vós i el constructor; així com una còpia de la declaració censal de l'inici de l'activitat, l'IAE o del document de qualificació empresarial d'aquesta empresa.*
- 6. Abans d'atorgar inici de les obres haureu de presentar el nomenament VISAT de l'arquitecte tècnic o aparellador.*
- 7. Abans d'atorgar inici de les obres les obres haureu de presentar el nomenament VISAT de l'arquitecte.*
- 8. Abans d'atorgar inici de les obres les obres haureu de presentar l'estudi de seguretat i salut.*
- 9. Juntament amb el projecte d'execució es presentarà la següent documentació:*
 - Resguard de dipòsit de la fiança al Consell de Mallorca.*
 - Contracte amb MAC Insular per gestionar els residus generats.*



Ajuntament d' Andratx

- *Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.*
 - *Avaluació, si escau, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a restauració de pedreres.*
 - *Mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.*
 - *Valoració econòmica del cost de la gestió adequada dels residus generats.*
10. *S'han de complir fidelment les normatives aplicables d'habitabilitat i accessibilitat vigents.*
11. *Conjuntament amb la presentació del Final d'obra, haurà de presentar-se actualització del pressupost d'execució material d'acord a les obres i preus realment executats, amb certificació final i darrera signada pels agents intervinents de l'edificació (promotor, arquitecte, aparellador i constructor).»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Jaime Salvà Pascual, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-440).

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

- **AESA:** consta informe favorable de fecha 6 de febrero de 2020, condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. nº 2020-E-RC-1823):

- *«Los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda unifamiliar y para la grúa torre, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas.*
- *Si es necesaria la utilización de medios auxiliares no incluidos en el presente*



Ajuntament d' Andratx

acuerdo, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este acuerdo de autorización y al número de expediente de servidumbres aeronáuticas indicado.

El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte y/o suponga un riesgo para la seguridad y operatividad de la aviación y aeronavegabilidad correspondientes a la instalación radioeléctrica NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.

El interesado deberá comunicar al aeropuerto de NDB de Andratx el inicio de las obras con el fin de facilitar al gestor aeroportuario el control y vigilancia de los obstáculos en el entorno afectado por servidumbres aeronáuticas y así garantizar la seguridad de las operaciones aéreas.

Para ello será necesario enviar un e-mail a la siguiente dirección de correo electrónico: servidumbres.enaire@enaire.es, haciendo referencia al presente número de expediente, E20-0028.

AESA podrá inspeccionar las servidumbres aeronáuticas y el cumplimiento de los acuerdos de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas de acuerdo a lo establecido en el art. 22 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea y en el art. 33.4 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el RD 297/2013, de 26 de abril.»

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

TERCERO.- 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:



Ajuntament d' Andratx

«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.- Según el informe técnico, la parcela se encuentra en el ámbito de la Unidad de Actuación UA/1PA del Port d'Andratx, Cala Moragues. Esta urbanización se encuentra dentro del ámbito del polígono sin desarrollar hoy en día, por lo que los terrenos no son aptos para la edificación en base al artículo 25 de la LUIB.

Las obras que se plantean de reforma parcial de vivienda existente, NO suponen obras de edificación conforme a la consideración de edificación del artículo 2.2 de la LOE que indica que:

«2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

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

En base a la instrucción interna emitida por parte del coordinador técnico municipal y la Jefa del área de urbanismo y actividades, de fecha 19 de mayo 2017, que concluye que: *«Per a les edificacions existents que s'amplien o canvien totalment els usos característics dels edificis, es podria entendre, com a criteri restrictiu, que pot*



Ajuntament d' Andratx

entrar en el concepte d'edificació, però sempre des del punt 2.2.b) de la LOE, és a dir, que ha de ser una intervenció rellevant damunt l'edificació existent, i no s'ha d'entendre com a tals, les intervencions que no siguin totals o parcials amb variació essencial de l'edificació existent, o amb variació essencial o rellevant de la seva volumetria o del conjunt de la seva estructura, o si és el cas dels canvis d'usos, s'ha de canviar l'ús característic o principal de l'edificació. Es a dir, sense poder concretar totes les innumerables opcions o propostes diverses que es poden arribar a presentar a les diferents propostes tècniques en les sol·licituds de llicències, s'entenen que, com a punt de partida, les petites ampliacions que no desconfigurin de manera essencial les edificacions existents, o inclús canvis parcials d'edificacions existents legalment implantades, no entren en el concepte d'edificacions que cerca regular l'article 30 de la LOUS per a el concepte de solar i, per tant, no es requerible, en aquest casos la condició de solar a terrenys amb edificacions existents, dins una actuació de petita ampliació o canvi d'usos parcials, encara que ens troben inclús dins àmbits d'unitats d'actuació o polígons del planejament actual.

Una altra cosa és que, en el control tècnic de la llicència d'obres, s'haurà de requerir igualment, els paràmetres urbanístics aplicables de cada zona a l'ampliació o al canvi d'ús.»

Por tanto, en una zona con suspensión de licencias establecida por el planeamiento (UA/1PA), como es este caso, no se pueden realizar obras de reforma total, pero Sí parcial, tal como se proponen en el proyecto analizado presentado en la subsnación de deficiencias.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB**, en fecha 21 de febrero de 2025, el Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, n.º de colegiado 287.938, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Jaime Salvà Pascual, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-440), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«1. En el termini de 9 mesos s'ha de presentar el projecte d'execució que ha de ser desenvolupament fidel del projecte bàsic autoritzat amb ESS i EGR.



Ajuntament d' Andratx

2.S'haurà de subjectar a les condicions imposades de l'autorització d'AESA.

11.3. La modificació de qualsevol dels paràmetres del projecte està subjecte a una nova llicència municipal prèvia.

4. L'ocupació de la via pública tindrà que ser autoritzada de manera independent a la llicència d'obres de l'edificació.

5. Abans d'iniciar les obres, haureu de presentar el nomenament de l'empresa constructora de l'associació de Constructors de les Balears, o bé un compromís, signat per vós i el constructor; així com una còpia de la declaració censal de l'inici de l'activitat, l'IAE o del document de qualificació empresarial d'aquesta empresa.

6. Abans d'atorgar inici de les obres haureu de presentar el nomenament VISAT de l'arquitecte tècnic o aparellador.

7. Abans d'atorgar inici de les obres les obres haureu de presentar el nomenament VISAT de l'arquitecte.

8. Abans d'atorgar inici de les obres les obres haureu de presentar l'estudi de seguretat i salut.

9. Juntament amb el projecte d'execució es presentarà la següent documentació:

- Resguard de dipòsit de la fiança al Consell de Mallorca.*
- Contracte amb MAC Insular per gestionar els residus generats.*
- Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.*
- Avaluació, si escau, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a restauració de pedreres.*
- Mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.*
- Valoració econòmica del cost de la gestió adequada dels residus generats.*

11.10. S'han de complir fidelment les normatives aplicables d'habitabilitat i accessibilitat vigents.

11. Conjuntament amb la presentació del Final d'obra, haurà de presentar-se actualització del pressupost d'execució material d'acord a les obres i preus realment



Ajuntament d' Andratx

executats, amb certificació final i darrera signada pels agents intervinents de l'edificació (promotor, arquitecte, aparellador i constructor).»

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico reforma de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Jaime Salvà Pascual, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-440), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«1. En el termini de 9 mesos s'ha de presentar el projecte d'execució que ha de ser desenvolupament fidel del projecte bàsic autoritzat amb ESS i EGR.

2.S'haurà de subjectar a les condicions imposades de l'autorització d'AESA.

11.3. La modificació de qualsevol dels paràmetres del projecte està subjecte a una nova llicència municipal prèvia.

4. L'ocupació de la via pública tindrà que ser autoritzada de manera independent a la llicència d'obres de l'edificació.

5. Abans d'iniciar les obres, haureu de presentar el nomenament de l'empresa constructora de l'associació de Constructores de les Balears, o bé un compromís, signat per vós i el constructor; així com una còpia de la declaració censal de l'inici de l'activitat, l'IAE o del document de qualificació empresarial d'aquesta empresa.

6. Abans d'atorgar inici de les obres haureu de presentar el nomenament VISAT de l'arquitecte tècnic o aparellador.

7. Abans d'atorgar inici de les obres les obres haureu de presentar el nomenament VISAT de l'arquitecte.

8. Abans d'atorgar inici de les obres les obres haureu de presentar l'estudi de



Ajuntament d' Andratx

seguretat i salut.

9. Juntament amb el projecte d'execució es presentarà la següent documentació:

- *Resguard de dipòsit de la fiança al Consell de Mallorca.*
- *Contracte amb MAC Insular per gestionar els residus generats.*
- *Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.*
- *Avaluació, si escau, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a restauració de pedreres.*
- *Mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.*
- *Valoració econòmica del cost de la gestió adequada dels residus generats.*

11.10. S'han de complir fidelment les normatives aplicables d'habitabilitat i accessibilitat vigents.

11. Conjuntament amb la presentació del Final d'obra, haurà de presentar-se actualització del pressupost d'execució material d'acord a les obres i preus realment executats, amb certificació final i darrera signada pels agents intervinents de l'edificació (promotor, arquitecte, aparellador i constructor).»

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER GARBALLÓ, 13 – CAN BORRÀS (ANDRATX)**, solicitado por **VAMTAJ GARBALLÓ S.L.**, con referencia catastral 7588502DD4778N0001LE, redactado por el arquitecto Jaime Salvà Pascual, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-440), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«1. En el termini de 9 mesos s'ha de presentar el projecte d'execució que ha de ser



Ajuntament d' Andratx

desenvolupament fidel del projecte bàsic autoritzat amb ESS i EGR.

2. S'haurà de subjectar a les condicions imposades de l'autorització d'AESA.

11.3. La modificació de qualsevol dels paràmetres del projecte està subjecte a una nova llicència municipal prèvia.

4. L'ocupació de la via pública tindrà que ser autoritzada de manera independent a la llicència d'obres de l'edificació.

5. Abans d'iniciar les obres, haureu de presentar el nomenament de l'empresa constructora de l'associació de Constructors de les Balears, o bé un compromís, signat per vós i el constructor; així com una còpia de la declaració censal de l'inici de l'activitat, l'IAE o del document de qualificació empresarial d'aquesta empresa.

6. Abans d'atorgar inici de les obres haureu de presentar el nomenament VISAT de l'arquitecte tècnic o aparellador.

7. Abans d'atorgar inici de les obres les obres haureu de presentar el nomenament VISAT de l'arquitecte.

8. Abans d'atorgar inici de les obres les obres haureu de presentar l'estudi de seguretat i salut.

9. Juntament amb el projecte d'execució es presentarà la següent documentació:

- Resguard de dipòsit de la fiança al Consell de Mallorca.*
- Contracte amb MAC Insular per gestionar els residus generats.*
- Avaluació del volum i les característiques dels residus que s'originen.*
- Avaluació, si escau, dels residus (terres i desmunts no contaminants) que no necessiten cap tipus de tractament i que es puguin destinar directament a restauració de pedreres.*
- Mesures previstes de separació en origen o reciclatge in situ durant la fase d'execució de l'obra.*
- Valoració econòmica del cost de la gestió adequada dels residus generats.*

11.10. S'han de complir fidelment les normatives aplicables d'habitabilitat i accessibilitat vigents.

11. Conjuntament amb la presentació del Final d'obra, haurà de presentar-se



Ajuntament d' Andratx

actualització del pressupost d'execució material d'acord a les obres i preus realment executats, amb certificació final i darrera signada pels agents intervinents de l'edificació (promotor, arquitecte, aparellador i constructor).»

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (antes urbanizable P/8PA).**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS EUROS (563.300,00.- €).**

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 258.4 del RLUIB, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:

«Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación



Ajuntament d' Andratx

de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS EUROS (563.300,00.-€).**

Expedient 3861/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3861/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS Y PISCINA**, situada en el **CARRER TONYINA, 12 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral (pendiente de parcelación), solicitado por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de maro, 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 le 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 31 de marzo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2553), siendo completado en fecha 7 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10915), en fecha 23 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11586) y en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4898).

2º.- En fecha 7 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 2 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6022).



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 4 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-6517).

4º.- En fecha 24 y 29 de octubre de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 22 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14767 y 2024-E-RE-14771).

5º.- En fecha 21 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

"1. NATURALESA 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 Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-2017).

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 núm. 66, de 30-04-15).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: URBÀ (P/9PA)*

Zonificació: UNIFAMILIAR (U)

**Consta acta de recepció de les obres relatives al contracte de col·laboració públic-privada per la realització del projecte i execució d'infraestructures urbanístiques i elaboració del projecte de la xarxa de sanejament, execució de les obres i la seva explotació de data 03 d'abril de 2018.*

3. EXPEDIENTES RELACIONATS



Ajuntament d' Andratx

CP 55/2014: Instal·lació de canonades interiors. Informe tècnic favorable.

3718/2022: Parcel·lació. Agrupació de tres finques per segregar-les en dues. Favorable condicionat a l'aportació de la regularització al registre i al cadastre.

6536/2022: Enderroc d'habitatge unifamiliar aïllat. Informe tècnic favorable signat en data 03/08/2023.

4.PRESSUPOST I TERMINIS

Pressupost (PEM) inicial de les obres: 1.185.036,00 € (No inclou SS)

Pressupost SS: Es desconeix perquè està en fase de bàsic.

TERMINIS: **Termini de inici de les obres:** **6 mesos**

Termini de finalització de les obres: **24 mesos**

5. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 31 de març de 2022, i amb núm. de registre d'entrada 2553, es va presentar projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Posteriorment han anat presentant diferents versions, essent la darrera versió presentada la que té per registre d'entrada el núm. 6517 de dia 04 de juny de 2024.

Organismes

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. Consta autorització de l'agència estatal de seguretat aèria (AESA), de dia 20 de novembre de 2023, per a la construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 116,00 msnm i amb una altura de 07,95 m. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 123,95 msnm. (RGE: 98 de 08 de gener de 2024).

Consideracions tècniques

- Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.*

Conclusions

El projecte de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina redactat pel despatx d'arquitectura Vidal Piñeiro SLP, sense visar, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 31 de octubre de 2024 i núm. de registre 12487, compleix amb la



Ajuntament d' Andratx

normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas y piscina, proyecto redactado por el despacho de arquitectura Vidal Piñeiro S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12487).

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

- **AESA:** consta autorización de fecha 20 de noviembre de 2023, condicionado a una serie de prescripciones (R.G.E. nº 2024-E-RC-98):

- *"No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda unifamiliar y piscina y para la grúa torre, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre la misma, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la instalación de la grúa torre.*

- *Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente."*

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



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 21 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el para proyecto básico de construcción de dos viviendas unifamiliares aisladas y piscina, proyecto redactado por el despacho de arquitectura Vidal Piñeiro S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12487), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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 dos viviendas unifamiliares aisladas y piscina, proyecto redactado por el despacho de arquitectura Vidal Piñeiro S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12487), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS Y PISCINA**, situada en el **CARRER TONYINA, 12 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral (pendiente de parcelación), solicitado por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, proyecto redactado por el despacho de arquitectura Vidal Piñeiro S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2024



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2024-E-RE-12487), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (P/9PA)***
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U)**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL TREINTA Y SEIS EUROS (1.185.036,00.- €)**

3.- Plazos:

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

El Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL TREINTA Y SEIS EUROS (1.185.036,00.-€)**

Expedient 10446/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 10446/2022, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 53/2018 (MD de 3538/2018)**, situada en el **CARRER SA MALEA, 10 – SANT ELM (ANDRATX)**, con referencia catastral 4515911DD4841N0001BG, solicitado por **JEPAMA SANT ELM S.L.**, en cumplimiento con el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 28 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9153).

2º.- En fecha 18 de julio de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 4 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-7545).

3º.- En virtud de Decreto n.º 2369/2023 de fecha 17 de agosto de 2023 se amplió el plazo para la subsanación de deficiencias (15 días), siendo notificado a la parte interesada en fecha 9 de octubre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-10850 y 2023-S-RE-10851).

4º.- En fecha 14 de septiembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8875), siendo completado en fecha 16 de enero



Ajuntament d' Andratx

de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-571), en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-593) y en fecha 14 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3016).

5º.- En fecha 15 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 9 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9394).

6º.- En fecha 25 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8543), siendo completado en fecha 4 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9781), en fecha 18 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11883) y en fecha 27 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13713).

7º.- En fecha 16 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«1. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA 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 de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-2017).*

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 núm. 66, de 30-04-15).*

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

*Classificació del Sòl: URBÀ (UA-10 ST)**

Zonificació: UNIFAMILIAR AÏLLADA (U)

**Consta certificat municipal acreditatiu que la unitat està desenvolupada i que disposa dels serveis urbans necessaris, expedit pel Secretari accidental Guiem Pujol Palmer dia 7 de maig de 2010, en base als informes emesos pels tècnics Jairo*



Ajuntament d' Andratx

Fernández i Mateu Carrió.

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

CA-8/2018: *Certificat d'alineació.*

3538/2018 (LO 53/2018): *P. Bàsic per construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 15/02/29.*

8219/2019: *P. Execució de 3538/2018. Informe tècnic favorable de dia 09/12/2019.*

2269/2020: *Expedient de segregació i cessió gratuïta. En tramitació.*

3860/2021: *Pròrroga de llicència. Renuncia per part del promotor.*

1944/2022: *1ª Pròrroga de llicència. 12 mesos. Atorgada per JGL en data 12/08/22.*

5357/2022: *Denuncia i sol·licitud de revisió d'ofici.*

6461/2022: *Revisió d'ofici de les llicències. Inadmès a tramet per acord del Ple de dia 09/09/2022.*

7413/2022: *Copies de llicències.*

10797/2022: *Protecció de la legalitat urbanística.*

884/2023: *Sancionador per infracció urbanística. En tramitació.*

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost (PEM) inicial de les obres (P. Bàsic): 460.494,00 €

*Pressupost de les modificacions durant el transcurs de les obres: **No es modifica***

TERMINIS: No es modifiquen

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 24 d'abril de 2018, i amb núm. de registre d'entrada 4621, es va presentar projecte bàsic i construcció d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina. Es va atorgar la llicència per Junta de Govern local en sessió celebrada dia 15 de febrer de 2019 (3538/2018). Aquesta llicència està condicionada a: La parcela objeto del presente proyecto, contiene una zona cualificada como Espacio Libre Público, se tendrá que proceder a la cesión gratuita del suelo correspondiente a la entidad municipal e inscribir la parcela resultante, tanto al registro como al catastro.



Ajuntament d' Andratx

En el momento de la presentación del proyecto de ejecución deberá aportar la inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela resultante de la cesión del suelo correspondiente a la Entidad Municipal, de la zona calificada como Espacio Libre Público.

No se podrán iniciar las obras hasta que la parcela no se haya regularizado registralmente y catastralmente.

En data 16 de gener i amb núm. de registre d'entrada 487 es presenta a l'Ajuntament l'escriptura de segregació i cessió.

En data 28 d'octubre de 2022 es sol·licità una modificació del projecte durant l'execució de les obres.

Aquestes modificacions consisteixen en (segons el tècnic redactor del projecte):

Exteriors

- Eliminació de l'escala exterior a àrea d'arrambatge que comunica el soterrani amb la planta baixa. El desnivell existent s'ha resolt mitjançant bancals, seguint la pendent marcada pel terreny natural.*
- Eliminació de la plaça d'aparcament exterior. Aquest espai es converteix en enjardinament.*
- Passos exteriors.*
- Formació d'escala exterior.*
- Modificació del tancament de parcel·la; compost per massís de 1,20 m d'alçada + 0,80 de reixa i tanca vegetal.*

Planta soterrani

- Eliminació de finestra i accés des de l'exterior.*
- Eliminació de paret de separació entre el garatge i la sala tècnica.*

Planta baixa

- La vidriera del dormitori 1 es procedeix a rebaixar fins el nivell de façana, augmentant lleugerament la superfície útil del dormitori.*
- Modificació del buit de façana al quarto de bany 1 i a l'escala.*
- Eliminació d'una de les balconeres de la bugaderia.*
- Eliminació de la xemeneia.*
- Modificació de la barana de l'escala que comunica amb planta pis.*



Ajuntament d' Andratx

- *A l'àrea de terrassa pèrgola, continua a la cuina, es procedeix a efectuar una obertura a la paret que dona al carrer de Sa Malea.*

Planta pis:

- *Redistribució del dormitori i bany principal. Al plànol núm. 7 es justifiquen els paràmetres d'habitabilitat segons Decret 145/1997 i Capítol III de les NS'07.*
- *Tancament de balconera annexat a l'ascensor.*
- *Eliminació de la caixa d'escala tancada.*
- *Modificació del buit de finestra del vestidor.*
- *Apertura de buit a la paret d'escala d'accés a la coberta.*

Planta coberta:

- *Maquinaria ascensor.*
- *Eliminació de caixa d'escala.*

Atès l'art. 156 de la LUIB, les obres no s'han de paralitzar atès que no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades, les obres s'han de paralitzar. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions serà la vigent en el moment de concessió de la llicència originària o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

Consta informe del zelador municipal signat en data 11 de gener de 2023 en el qual s'estableix que, revisada de l'obra des de l'exterior, les obres estan acabades.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 18 d'octubre de 2024 amb núm. de registre d'entrada 11883, la tècnic que subscriu informa:

- *En relació al punt 2.a de l'informe tècnic signat en data 04/07/2023, es presenta esquema d'ocupació en la qual s'inclouen els aljubs. Si bé, a la llicència original no s'havien comptabilitzat com ocupació, aquests si estaven grafiats a la documentació gràfica per tant, encara que es comptabilitzi al MTO, aquest no augmenta paràmetres.*
- *En relació al punt 2.b de l'informe tècnic signat en data 04/07/2023, es descriu que els murs que surten de les façanes de planta baixa i planta pis han estat computats com ocupació, edificabilitat i volum amb aquest MTO. No obstant, l'anterior, aquests murs ja estaven grafiats al projecte original que va obtenir*



Ajuntament d' Andratx

Llicència 3538/2018, per tant, no augmenten paràmetres.

- *En relació al punt 2.c de l'informe signat en data 04/07/2023 s'estableix que no s'ha comptabilitzat l'escala de sortida a coberta com ocupació, edificabilitat i volum. A l'esmena de deficiències s'al·lega que aquesta escala no computa atès els art. 18.2 i 19.2 de les NS'07.*

En aquest sentit cal dir que l'art. 18.4 estableix que computa a efectes d'edificabilitat tota construcció, fins i tot piscines i terrasses, que sobresurti més de 1,50 m per sobre del nivell natural del terreny, encara que aquesta sigui massissa o farcida o no sigui habitable. L'art. 19.5 estableix que computa com a volum tota construcció que sobresurti més de 1,5 m del nivell natural del terreny encara que sigui massissa o emplenada.

No obstant l'anterior, aquesta construcció ja existia al projecte original que va obtenir llicència 3538/2018 i per tant no s'augmenten paràmetres.

- *En relació al punt 2.d de l'informe signat en data 04/07/2023 s'estableix que l'alçada de la cuina i la de la bugaderia del projecte original no és coincident amb l'alçada d'aquestes estàncies al MTO. Revisada amb deteniment l'alçada del projecte original que va obtenir llicència s'observa que al plànol B11 es disposa d'una alçada de la cuina de 2,80. En relació a la bugaderia, s'observa al plànol B12 que l'alçada és inferior a 2,80 però al quadre del plànol del volum del plànol B5.1 consta un quadre de volum en el que s'estableix que l'alçada que s'ha tingut en compte per calcular el volum és de 3,1 m, per tant, no s'està procedint a un augment de volum.*
- *En relació al punt 2.e de l'informe signat en data 04/07/2023 s'estableix que el volum del projecte original és superior al volum del MTO. Revisada la documentació, al càlcul del volum del projecte original es varen tenir en compte alguns dels forjats de planta coberta (bugaderia cuina i vestíbul), els quals no entren al càlcul del volum. Vista la documentació dels dos projectes, no s'augmenta el paràmetre de volum.*
- *En relació al punt 2.f de l'informe signat en data 04/07/2023 s'estableix que s'ha augmentat la superfície d'ocupació de la planta soterrani. Si bé, a la llicència original no s'havien comptabilitzat com ocupació, aquests si estaven grafiats a la documentació gràfica per tant, encara que es comptabilitzi al MTO, aquest no augmenta paràmetres.*



Ajuntament d' Andratx

Conclusions

El projecte de modificacions durant el transcurs de les obres d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina redactat per l'arquitecte Luis Ros Blanes, amb núm. de visat 11/11617/24 de dia 26 de novembre de 2024, i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 27 de novembre de 2024 i núm. de registre 13713, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 53/2018 (MD de 3538/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/11617/24 de fecha 26 de noviembre de 2024, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13713).

Según el informe técnico, las modificaciones presentadas consisten en:

«Exteriors

- *Eliminació de l'escala exterior a àrea d'arrambatge que comunica el soterrani amb la planta baixa. El desnivell existent s'ha resolt mitjançant bancals, seguint la pendent marcada pel terreny natural.*
- *Eliminació de la plaça d'aparcament exterior. Aquest espai es converteix en enjardinament.*
- *Passos exteriors.*
- *Formació d'escala exterior.*
- *Modificació del tancament de parcel·la; compost per massís de 1,20 m d'alçada + 0,80 de reixa i tanca vegetal.*

Planta soterrani

- *Eliminació de finestra i accés des de l'exterior.*
- *Eliminació de paret de separació entre el garatge i la sala tècnica.*

Planta baixa



Ajuntament d' Andratx

- *La vidriera del dormitori 1 es procedeix a rebaixar fins el nivell de façana, augmentant lleugerament la superfície útil del dormitori.*
- *Modificació del buit de façana al quarto de bany 1 i a l'escala.*
- *Eliminació d'una de les balconeres de la bugaderia.*
- *Eliminació de la xemeneia.*
- *Modificació de la barana de l'escala que comunica amb planta pis.*
- *A l'àrea de terrassa pèrgola, continua a la cuina, es procedeix a efectuar una obertura a la paret que dona al carrer de Sa Malea.*

Planta pis:

- *Redistribució del dormitori i bany principal. Al plànol núm. 7 es justifiquen els paràmetres d'habitabilitat segons Decret 145/1997 i Capítol III de les NS'07.*
- *Tancament de balconera annexat a l'ascensor.*
- *Eliminació de la caixa d'escala tancada.*
- *Modificació del buit de finestra del vestidor.*
- *Apertura de buit a la paret d'escala d'accés a la coberta.*

Planta coberta:

- *Maquinaria ascensor.*
- *Eliminació de caixa d'escala.»*

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

entenderemos vigente el plazo ya transcurrido.

En referencia a lo anterior, el artículo 156 de la LUIB, en concordancia con el artículo 394 del RLOUS, establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

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

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, por lo que no implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

CUARTO.- La licencia original (Expediente n.º 3538/2018), otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de febrero de 2019, estaba



Ajuntament d' Andratx

condicionada a la siguiente prescripción: *«La parcela objeto del presente proyecto, contiene una zona cualificada como Espacio Libre Público, se tendrá que proceder a la cesión gratuita del suelo correspondiente a la entidad municipal e inscribir la parcela resultante, tanto al registro como al catastro.*

En el momento de la presentación del proyecto de ejecución deberá aportar la inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela resultante de la cesión del suelo correspondiente a la Entidad Municipal, de la zona calificada como Espacio Libre Público.

No se podrán iniciar las obras hasta que la parcela no se haya regularizado registralmente y catastralmente.»

Consta escritura de segregación y cesión de fecha 16 de enero de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RC-487).

QUINTO.- En fecha 16 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal, emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 53/2018 (MD de 3538/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/11617/24 de fecha 26 de noviembre de 2024, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13713), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 53/2018 (MD de 3538/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/11617/24 de fecha 26 de noviembre de 2024, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13713), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Autorizar las **MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 53/2018 (MD de 3538/2018)**, situada en el **CARRER SA MALEA, 10 – SANT ELM (ANDRATX)**, con referencia catastral 4515911DD4841N0001BG, solicitado por **JEPAMA SANT ELM S.L.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/11617/24 de fecha 26 de noviembre de 2024, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13713), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (UA-10 ST)***
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) original de las obras asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS SESENTA MIL CUATRO CIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS (160.494,00.-€).**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de: **NO SE MODIFICA.**

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 las Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) original de las obras asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS SESENTA MIL CUATRO CIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS (160.494,00.-€).**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de: **NO SE MODIFICA.**

Expedient 3141/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3141/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **CAMÍ VELL DE. CALA LLAMP, 17 (POLÍGONO 12, PARCELA 267) (T.M. ANDRATX)**, con



Ajuntament d' Andratx

referencia catastral 07005A012002670000RO, solicitado por **D.STEFAN KOCH Y D^a. FRANZISKA KOCH**, 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 18 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-567), siendo completado en fecha 17 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4486) y en fecha 4 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12616).

2º.- En fecha 20 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

1.- Es tracta d'un projecte d'intervenció sobre un habitatge unifamiliar aïllat existent en sòl rústic. L'edificació original era anterior a 1956 i va ser ampliada amb planta pis segons l'expedient LO 32/1957. Posteriorment amb l'expedient LO 278/1983 es va legalitzar la piscina. Al 2015 amb l'expedient LG 66/2015 es va legalitzar ampliació d'habitatge i annexes (caseta, llenyer, garatge i porxo d'entrada) d'acord amb la Disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl. Consta CFO 5457/2019.

Les actuacions sol·licitades només afecten a l'edificació principal (habitatge).

2.- Segons es descriu a la memòria l'objecte del projecte és:

- 1. reforma interior amb redistribució de planta baixa i pis, i reforma de banys i cuines.*
- 2. nova escalainterior*
- 3. ampliació d'algunes finestres de façana i col·locació de nova fusteries de fusta*

(només als buits modificats)



Ajuntament d' Andratx

La superfície afectada per la redistribució es de 125,42m2.

Les actuacions sol·licitades no suposen en cap cas variació de paràmetres urbanístics.

3.- Es tracta d'una intervenció que no té caràcter de reforma integral al no intervenir sobre el sistema estructural, més que algun estintolament puntual adaptat a la nova distribució i la afecció al forjat de la nova escala interior. Es manté la volumetria i els forjats, coberta i façanes.

4.- Vista la documentació presentada amb número de registre 2024-E-RE-12616, de data 4 de novembre de 2024, Projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, projecte sense visar, redactat per l'arquitecta Aina Julià Ripoll s'informa que s'han subsanat les deficiències de l'anterior informe tècnic, 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 reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, projecte sense visar, redactat per l'arquitecta Aina Julià Ripoll presentat amb número de registre **2024-E-RE-12616**, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència."*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por la arquitecta Aina. Julià Ripoll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12616).

Según se describe en el informe técnico, se trata de una intervención en una vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico anterior a 1956. Posteriormente consta una licencia de ampliación LO 23/1957, de legalización de piscina LO 278/1983, de legalización de ampliación de vivienda y anexos LG 66/2015, y consta CFO n.º 5457/2019.

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



Ajuntament d' Andratx

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

- **APR Esllavissaments:** atendiendo la naturaleza de las obras, no será necesario informe por parte de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears – Direcció General de Recursos Hídrics, según escrito de fecha 11 de julio de 2028: *“Pel que fa a APR d'esllavissada, l'informe preceptiu i vinculat de l'òrgan competent a que es refereix la matriu d'ordenació de sòl rústic vigent, es requereix, d'acord amb el que es dedueix del seu contingut general, quan les actuacions de què es tractin impliquin la primera implantació d'algun dels usos previstos a la matriu, o bé quan es tracti d'un canvi en l'ús d'alguna edificació, construcció o instal·lació.*

Per tant, si l'actuació que es vol dur a terme no és ni una primera implantació de l'ús, ni un canvi d'ús del mateix element constructiu o edifici, ni una modificació substancial de les característiques de l'ús actual, no és necessari sol·licitar l'emissió d'informe sobre APR d'esllavissada.”

- **Incendis:** atendiendo la naturaleza de las obras, no será necesario informe por parte de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat del Govern de les Illes Baleara, según escrito de fecha 4 de noviembre de 2021: *“Algunes de les sol·licitud d'informe que arriben a aquesta Direcció General en relació a expedients o usos en APR d'incendis són per realitzar obres o instal·lacions menors que no tenen repercussió en relació al risc d'incendis, ni en la seva execució ni en el seu posterior ús. Alguns exemples d'aquest tipus d'obres o instal·lacions són treballs agroforestals o de manteniment d'infraestructures agràries, com la reparació de marges, síquies, safareig, o tancaments i barreres. També obres menors interiors a edificacions ja existents o reparacions de cobertes i teulades ja existents. Són actuacions que en cap cas impliquen un increment estructural del risc d'incendis forestal.*

(...)

Per agilitzar els terminis d'aquells expedients relacionats amb activitats o usos agroforestals o amb obres o instal·lacions menors en APR d'incendis, es sol·licita que s'inclogui directament en les llicències o autoritzacions que atorgui l'ajuntament la següent redacció en relació a la prevenció del risc d'incendi forestal i en l'ús de maquinària que pugui generar espurnes i no es sol·liciti informe previ a aquesta Direcció General.



Ajuntament d' Andratx

«Durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, per el qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal. En cas d'utilitzar

maquinaria i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals s'ha de tenir en compte el que estableix la Directiva 98/37/CE de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions en relació al risc d'incendi.

S'establiran mesures de control si hi ha possibilitat de generar espurnes i es disposarà de mitjans necessaris per sufocar un possible conat d'incendi.

Es formarà i informarà a les persones responsables dels treballs en el possible risc d'incendis i com minimitzar-lo.»

- **Vulnerabilidad de acuíferos:** de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.1 del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, los usos situados en APR de vulnerabilidad de acuíferos quedan exceptuados de informe preceptivo por parte de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. – Direcció General de Recursos Hídrics, con el cumplimiento de una serie de condicionantes (escrito de la Conselleria de Medi. Ambient, Agricultura i Pesca – Direcció General de Recursos Hídrics R.G.E. nº 750 de fecha 26 de enero de 2016). Los condicionantes son:

- *“El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*
- *Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.”*

- **APT Carreteras:** las actuaciones solicitadas se limitan a actuar sobre una edificación existente que se encuentra fuera del área de protección de la carretera.

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



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**,**} en fecha 20 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por la arquitecta Aina. Julià Ripoll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12616), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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 reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por la arquitecta Aina. Julià Ripoll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12616), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **CAMÍ VELL DE. CALA LLAMP, 17 (POLÍGONO 12, PARCELA 267) (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012002670000RO, solicitado por **D.STEFAN KOCH Y D^a. FRANZISKA KOCH**, proyecto redactado por la arquitecta Aina. Julià Ripoll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12616), siempre y cuando se cumpla con las



Ajuntament d' Andratx

condiciones generales establecidas en la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO.**
- Zonificación: **SRG, AT, APT Carretera, APR Esllavissament, APR Incendios.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CATORCE EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (239.414,68.-€). No incluye SS.**

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).
- **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.



Ajuntament d' Andratx

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.

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,



Ajuntament d' Andratx

carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CATORCE EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (239.414,68.-€). No incluye SS.**

Expedient 6584/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i executió FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **6584/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **D^a. PILAR TOMÁS ESTEVA**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA ANEXA A VIVIENDA UNIFAMILIAR Y DEMOLICIÓN DE PÉRGOLA**, situado en **CARRER CALA EN FONOLL, 5 Es:E Pl:00 Pt:O (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6676507DD47N0001ZT, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 23 de junio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización + proyecto básico y de ejecución y documentación adjunta (R.G.E. 2023-E-RE-5799), siendo completada en fecha 21 de agosto de 2023 (R.G.E. 2023-E-RE-7727) y en fecha 18 de diciembre de 2023 (R.G.E. 2023-E-RE-12348).

2º.- En fecha 8 y 11 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 30 de abril de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-6137 y 2024-S-RE-6139).

3º.- En fecha 25 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. nº 2024-E-RE-7380).

4º.- En fecha 12 de agosto de 2024 se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-11038).

5º.- En fecha 8 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-11367 y 2024-E-RE-11367), siendo completada en fecha 10 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11535).

6º.- En fecha 21 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

Vista la documentació adjunta a l'expedient, així com el projecte bàsic i d'execució redactat per l'arquitecte Gerardo Pérez de Amezaga Tomás, amb visat COAIB núm. 11/09683/24 en data de 08/10/2024:

1. Es tracta d'una sol·licitud de llicència d'obres amb projecte bàsic i d'execució de construcció de piscina en habitatge unifamiliar existent, legalització de reforma i ampliació d'habitatge i demolició d'una pèrgola, amb projecte redactat per l'arquitecte Gerardo José Pérez de Amezaga Tomás.

2. La superfície de la parcel·la cadastral i registral no concorda. No obstant això, i en compliment de la Llei Hipotecària, ja que la discrepància és menor a un 5%, no serà d'obligació la seva regularització.

3. Vista la fotografia aèria oficial aportada de l'any 1955 i els expedients relacionats, sembla que l'habitatge que consta de dos nivells i el garatge són anteriors a 1956.

Sembla que s'ha executat una ampliació de l'habitatge, entre 2001 i 2006 segons s'observa en les fotografies aèries de l'IDEIB i entre els anys 2003-2004 segons indica la memòria, per la qual cosa, en aplicació de l'article 129 de la LUIB, es trobaria en situació de fora d'ordenació. No obstant això, el present projecte inclou la legalització d'aquests 4,95 m2 d'ampliació.

A més, es detecta que sobre l'aparcament s'ha executat una pèrgola entre els anys 2021 i 2023, de la qual no consta cap expedient o títol habilitant. No obstant això, el present projecte inclou la retirada d'aquest element, per la qual cosa quedaria



Ajuntament d' Andratx

esmenat.

Per tot això, estaria permesa la construcció de la piscina annexa a l'habitatge.

4. Amb el present projecte refós per a l'esmena de deficiències, s'han esmenat totes les deficiències dels informes anteriors.

5. Es posa de manifest que en el comput de superfícies, el porxo s'ha comptabilitzat al 50%. D'acord amb el que estableix la RNS 2023, la superfície de porxo es computa al 100%. No obstant això, la superfície edificada no supera el màxim permès. Per tant, el porxo que figura com 11 m2, constaria de 22 m2 i per tant, no superaria el màxim permès.

6. Vista tota la documentació inclosa en l'expedient, el present projecte compleix essencialment amb la normativa urbanística d'aplicació.

7. Acompanyant al projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra: Gerardo José Pérez de Amezaga Tomás*
- Estudi de seguretat i salut*
- Contracte amb MAC Insular*
- Justificant de pagament de taxes procedents de demolició, construcció i excavació*

Conclusió:

*Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT** a efectes d'atorgar la llicència al projecte bàsic i d'execució de construcció de piscina annexa a habitatge unifamiliar, legalització d'ampliació i demolició de pèrgola, signat per l'arquitecte Gerardo José Pérez de Amezaga Tomás, segons projecte visat COAIB n.º 11/09683/24 de data 08/10/2024, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres."*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de reforma y ampliación de vivienda, así como la construcción de piscina en vivienda unifamiliar existente y demolición de una pérgola (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11367), proyecto redactado por el arquitecto Gerardo Pérez de Amezaga Tomás, con visado



Ajuntament d' Andratx

COAIB nº 11/09683/24, de fecha 8 de octubre de 2024.

En el informe técnico municipal se hacen las siguientes puntualizaciones: “*Vista la fotografia aèria oficial aportada de l'any 1955 i els expedients relacionats, sembla que l'habitatge que consta de dos nivells i el garatge són anteriors a 1956.*

Sembla que s'ha executat una ampliació de l'habitatge, entre 2001 i 2006 segons s'observa en les fotografies aèries de l'IDEIB i entre els anys 2003-2004 segons indica la memòria, per la qual cosa, en aplicació de l'article 129 de la LUIB, es trobaria en situació de fora d'ordenació. No obstant això, el present projecte inclou la legalització d'aquests 4,95 m2 d'ampliació.

A més, es detecta que sobre l'aparcament s'ha executat una pèrgola entre els anys 2021 i 2023, de la qual no consta cap expedient o títol habilitant. No obstant això, el present projecte inclou la retirada d'aquest element, per la qual cosa quedaria esmenat.

Per tot això, estaria permesa la construcció de la piscina annexa a l'habitatge.

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

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

- “*El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*

- *Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.*”

- **AESA:** de conformidad con la instrucción interna emitida en fecha 27 de noviembre



Ajuntament d' Andratx

de 2013: *“Les obres que no suposin un increment d'altura sobre la cota del terreny existent (exemples: obres subterrànies, piscines, horts sense arbres, moviments de terres, demolició d'edificacions o instal·lacions, etc).”*

TERCERO.- En relación a la licencia de legalización, el artículo 266 del RLUIB establece:

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

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

[...]

f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.”

QUINTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 21 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de reforma y ampliación de vivienda, así como la construcción de piscina en vivienda unifamiliar existente y demolición de una pérgola (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11367), proyecto redactado por el arquitecto Gerardo Pérez de Amezaga Tomás, con visado COAIB nº 11/09683/24, de fecha 8 de octubre de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se



Ajuntament d' Andratx

establezca en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de reforma y ampliación de vivienda, así como la construcción de piscina en vivienda unifamiliar existente y demolición de una pérgola (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11367), proyecto redactado por el arquitecto Gerardo Pérez de Amezaga Tomás, con visado COAIB nº 11/09683/24, de fecha 8 de octubre de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA ANEXA A VIVIENDA UNIFAMILIAR Y DEMOLICIÓN DE PÉRGOLA**, situado en **CARRER CALA EN FONOLL, 5 Es:E PI:00 Pt:O (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6676507DD47N0001ZT, solicitado por **Dª. PILAR TOMÁS ESTEVA**, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11367), proyecto redactado por el arquitecto Gerardo Pérez de Amezaga Tomás, con visado COAIB nº 11/09683/24, de fecha 8 de octubre de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO**.
- Zonificación: **PA·P1**.



Ajuntament d' Andratx

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS (7.354,23.-€).**
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **TREINTA Y TRES MIL TREINTA Y SIETE EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (33.037,16.-€).**

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad



Ajuntament d' Andratx

interesada con indicación de los recursos que procedan:

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

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

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

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS (7.354,23.-€).**
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **TREINTA Y TRES MIL TREINTA Y SIETE EUROS CON DIECISEIS CÉNTIMOS (33.037,16.-€).**

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

Expedient 774/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 774/2024, incoado en este Ayuntamiento por NAJLA VON RAFFAY-RAZAI, correspondiente a la solicitud de licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (proyecto básico), para las obras situadas en carrer Violí, 11 (Puerto de Andratx), con referencia catastral 6769005DD4766N0001QA, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 10 de enero de 2025.



Ajuntament d' Andratx

Visto que, se cometió un error material en el informe jurídico emitido por la Asesora Jurídica Municipal en fecha 23 de diciembre de 2024, en cuanto al número de expediente, y por consiguiente, en el mencionado Acuerdo.

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

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

Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo

previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

En vista de todo lo expuesto, la técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de enero de 2025, en el siguiente sentido:

***Donde dice:** “expediente n.º 7746/2024”*

***Debe decir:** “expediente n.º 774/2024”*

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

Expedient 2976/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2976/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **POLÍGONO 12, PARCELA 325 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012003250000RL, solicitado por **D. SALVADOR CANO GUTIÉRREZ**, 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



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 20 de marzo de 2024, el arquitecto Simó Pérez Juan, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3312), siendo completada en fecha 29 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9573).

2º.- En fecha 17 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Vista la documentació aportada es presenta projecte de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat. Les actuacions consisteixen en:

- *Demolició de coberta del porxo posterior.*
- *Execució de coberta plana del mencionat porxo posterior.*
- *Noves obertures en façana (adequació a la nova distribució).*
- *Acabats exteriors.*
- *Reforma interior de l'habitatge.*

Les actuacions sol·licitades compleixen amb la normativa vigent.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte presentat en data 20/03/24 amb E-RE-3312, amb núm de visat 11/02650/24 de data 18/03/2024, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado



Ajuntament d' Andratx

por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/02650/24 de fecha 18 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3312).

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

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

- *“El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*

- *Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.”*

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del Reglamento 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 Reglamento de la LUIB^{**, **} en fecha 17 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la



Ajuntament d' Andratx

solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/02650/24 de fecha 18 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3312), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/02650/24 de fecha 18 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3312), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **POLÍGONO 12, PARCELA 325 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012003250000RL, solicitado por **D. SALVADOR CANO GUTIÉRREZ**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/02650/24 de fecha 18 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3312), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO / SUELO RÚSTICO COMÚN.**



Ajuntament d' Andratx

- Zonificación: **ARIP – C, SGR, APT COSTAS.**

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS EUROS CON TREINTA Y ÚN CÉNTIMOS (172.416,31.-€).**
- Presupuesto (PEM) SS: **DIEZ MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (10.421,82.-€).**

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

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

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 255.6 del Reglamento general de la LUIB, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

suspensión del otorgamiento.»

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS EUROS CON TREINTA Y ÚN CÉNTIMOS (172.416,31.-€).**
- Presupuesto (PEM) SS: **DIEZ MIL CUATROCIENTOS VEINTIÚN EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (10.421,82.-€).**

Expedient 2590/2023. Llicència urbanística de legalització amb projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **2590/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **D. RICHARD SHIRREFS**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE ESCALERA INTERIOR Y DEMOLICIÓN DE ANEXOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en el **POLÍGONO 16, PARCELA 834 (ANDRATX)**, referencia catastral **07005A016008340000RG**, en cumplimiento del



Ajuntament d' Andratx

artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 22 de diciembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y proyecto básico y de ejecución y documentación adjunta (RGE 2022-E-RE-11001), siendo completada en fecha 3 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3058).

2º.- En fecha 26 de septiembre de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto en fecha 20 de septiembre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-13117).

3º.- En fecha 20 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13420), siendo completado en fecha 21 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13444).

4º.- En fecha 21 de febrero de 2025, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“7.- ASPECTES TÈCNICS DEL PROJECTE.

Donada la situació de la parcel·la (inferior a la mínima), s'ha de comprovar:

- 1. Legalitat de l'edificació a on es pretén legalitzar l'escala interior.*
- 2. Legalitat o, si escau, prescripció de les edificacions que es pretenen mantenir.*

La resta d'edificacions o construccions, han de ser a la previsió d'enderroc del projecte.

Pel que fa a l'edificació principal, efectivament, com ja conclou el mateix informe del zelador municipal, s'entén que és anterior al 1956, per tant, legalment implantada.

Vol de ESTOP 1955:



Ajuntament d' Andratx

Pel que fa a la resta d'edificacions / construccions que es pretenen mantenir, han de ser anteriors a la Llei 1/1991 (LEN) per poder entendre's prescrites.

En aquesta fotografia 1989, efectivament, existeix l'edificació principal (habitatge) i l'edificació d'es barbacoa amb bany que es pretén mantenir, així com sa "noria" que es manté, d'antiguitat consolidada, amb la pavimentació lògica dels voltants, d'acord al que proposa mantenir el projecte tècnic. Tot això, sotmès a millor criteri, ja que la fotografia de 1989, sobretot pel que fa a la terrassa exterior, no és molt clara.

En aquest sentit, el promotor, amb esmena de deficiències, a aportat fotografia aèria anterior a l'any 1991 (LEN) a on es poden apreciar més clarament les construccions anteriors en aqueixa data, per poder donar-les per prescrites.

La fotografia aportada és la Fotografia parcel·la 834, polígon 16, Tm Andratx. Fotograma 191632, parada 6, de Juny de 1990. Empresa ESTOP:

A la nova fotografia aèria aportada, es poden apreciar, efectivament, les terrasses que el projecte tècnic presentat dona per prescrites, donat el seu color que denota un canvi de material respecte del camí que les rodeja i, per tant, es poden considerar prescrites, a entendre del que subscriu, fet pel qual, no es pot sol·licitar el seu enderroc, tot sotmès a millor criteri tècnic.

La proposta de demolició és respecte de la resta de construccions:

- *Piscina. 21,34m2.*
- *Porxo i magatzem annex a sa barbacoa. 2,00m2 + 5,56m2.*
- *Magatzem. 5,42m2.*
- *Ampliació de terrassa. No superficiada. Delimitada al projecte.*
- *Caseta prefabricada adossada al llindar. No superficiada. Delimitada al projecte.*

8.- TERMINIS.

- *Termini d'inici: 6 mesos.*
- *Termini de finalització: 24 mesos.*

9.- CONCLUSIÓ.

Atès la documentació aportada a l'expedient amb RGE 2022-E-RE-11001, data 22/12/2022, i concretament el Projecte Tècnic presentat de "LEGALITZACIÓ D'ESCALA INTERIOR I DEMOLICIÓ D'ANNEXES A HABITATGE UNIFAMILIAR



Ajuntament d' Andratx

AÏLLAT", polígon 16, parcel·la 834, redactat per l'arquitecte Simó Pérez Juan, VISAT COAATM 30/03/2023-2022/10006, PEM: 7.993,45 euros + CEM 5.500 euros, així com la documentació complementària, i vist que:

- 1. Es podria entendre que és susceptible d'autorització, d'acord a l'esmena de deficiències presentada.*
- 2. L'autorització del projecte està pendent de conèixer si l'ADT obri finalment expedient, segons comunica en data 07/03/2024, encara no obert, per poder analitzar les conclusions del mateix.*

*Cal informar que, es pot **INFORMAR FAVORABLEMENT** l'expedient de referència, tot **CONDICIONAT** a que l'informe jurídic rubriqui la possibilitat de l'atorgament de la llicència prèviament a conèixer el resultat de la tramitació a l'ADT, si és el cas, o en cas contrari, proposar el procediment adient."*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de escalera interior y proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada.

El proyecto ha sido redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/10006 de fecha 30 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-11001).

En lo relativo a la edificación principal, se entiende que se encuentra legalmente implantada, dado que es anterior a 1956, de conformidad con le informe del Celador Municipal. Hay una serie de construcciones que se pretenden mantener de las que, de conformidad con el informe técnico, son anteriores a 1991, por lo que habrían prescrito.

Por otro lado, la propuesta de demolición del resto de construcciones es respecto:

- "- Piscina. 21,34m2.*
- Porxo i magatzem annex a sa barbacoa. 2,00m2 + 5,56m2.*
- Magatzem.5,42m2.*
- Ampliació de terrassa. No superficiada. Delimitada al projecte.*
- Caseta prefabricada adossada al llindar. No superficiada. Delimitada al projecte."*



Ajuntament d' Andratx

Consta expediente de infracción urbanística nº 8718/2022.

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

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

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

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

CUARTO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal: *“f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.”*

QUINTO.- En relación al informe técnico que condiciona el mismo a que el informe jurídico se pronuncie sobre la posibilidad de otorgar la presente licencia con carácter previo a conocer el resultado de la tramitación de la Agencia de Defensa del Territorio (ADT), es necesario hacer referencia al artículo 189.3 de la LUIB:

“3. Si se solicitara una licencia de legalización de actos objeto de un expediente de



Ajuntament d' Andratx

infracció urbanística que estuiera siendo instruido o ya hubiera sido resuelto por una administración distinta de la municipal, no se podrá resolver la solicitud de licencia sin que previamente el ayuntamiento haya solicitado de aquella administración la emisión de un informe, que se registrá por las siguientes reglas:

- a) El ayuntamiento adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto de legalización.*
- b) El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos objeto de la solicitud de legalización abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística, y en este sentido el informe será vinculante para el ayuntamiento.*
- c) El informe también podrá incluir observaciones sobre el cumplimiento de la normativa territorial o urbanística de carácter supramunicipal, en especial sobre el régimen de los edificios existentes y sobre el régimen de fuera de ordenación. El incumplimiento de estas observaciones podrá dar lugar a que la administración emisora requiera al ayuntamiento la revisión de oficio de la resolución de otorgamiento de la licencia o que directamente la impugne ante la jurisdicción contenciosa administrativa.*
- d) La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y comunicar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, el ayuntamiento podrá continuar con la tramitación del procedimiento, sin perjuicio de que deberá tener en cuenta su contenido si lo recibe antes de la resolución de la solicitud de licencia.*
- e) Si durante la tramitación de la solicitud de la licencia de legalización, y una vez emitido el informe, se modificara el proyecto en algún aspecto que pudiera afectar a la legalización de la infracción urbanística, el ayuntamiento tendrá que volver a solicitar el informe.”*

No obstante, visto que en el expediente n.º 8718/2022 de infracció urbanística, consta informe de la ADT registrado en este Ayuntamiento en fecha 8 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-1458): *“En relació amb la seva sol·licitud presentada amb entrada al Registre de l'Agència, el 4 de març de 2024 (RE 426), amb motiu de la realització d'actes d'edificació i ús del sòl presumptament constitutius d'infracció urbanística a la parcel·la 834 del polígon 16 del terme municipal d'Andratx, he de comunicar-li que, d'acord amb l'ordre de prelatió de les tasques inspectores de l'Agència i l'ordre de prelatió establert per a l'inici, instrucció i resolució dels expedients d'infracció urbanística aprovat per unanimitat pel Consell de Direcció i*



Ajuntament d' Andratx

publicat a la pàgina web d'aquesta Agència, encara no pertoca l'inici de l'expedient d'infracció urbanística.

Quan li pertoqui ser iniciat li serà notificada la resolució d'incoació del corresponent procediment de reparació de la realitat física alterada, atesa la vostra condició de denunciante, d'acord amb l'article 188.3 de la LUIB i d'acord amb l'obligació assumida per l'Agència a l'estipulació quarta lletra b) del conveni de delegació de competències municipals a l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca signat el 31 de juliol de 2020 (BOIB núm. 136 de 4/8/2020)."

Por tanto, actualmente no consta que la ADT haya comunicado el inicio del procedimiento correspondiente, y por ende, no procede la condición del precepto mencionado.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 21 de febrero de 2025, el Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, n.º de colegiado 287.938, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de escalera interior y proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada, redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/10006 de fecha 30 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-11001).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia para proyecto de legalización de escalera interior y proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada, redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/10006 de fecha 30 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-11001), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas*.*

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



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE ESCALERA INTERIOR Y DEMOLICIÓN DE ANEXOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en el **POLÍGONO 16, PARCELA 834 (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A016008340000RG, solicitada por **D. RICHARD SHIRREFS**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/10006 de fecha 30 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-11001), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas*.*

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.**
- Zonificación: **ARIP, UP1 – SERRA NORD I LA VICTÒRIA.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (5.500,00.-€).**
- El presupuesto de la demolición asciende a la cantidad de: **SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (7.993,45.-€).**

3º.- PLAZOS:

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

4º.- NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE:

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



Ajuntament d' Andratx

definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).

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

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 272.6 del RLOUS, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si 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.»

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (5.500,00.-€).**
- El presupuesto de la demolición asciende a la cantidad de: **SIETE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (7.993,45.-€).**

Expedient 6074/2023. Llicència urbanística de legalització sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 6074/2023, incoado en este Ayuntamiento por KAVITA ERKADOO, correspondiente a la LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS INTERIORES EJECUTADAS SIN LICENCIA, situado en el CARRER FRANCISCA CAPLLONCH PLOMER, 14, PISO: 1o, PUERTA: IZ – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 0270607DD5706N0002LM, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de enero de 2025.

Visto que, se cometió un error material en el informe técnico emitido en fecha 14 de noviembre de 2024, cuanto al presupuesto de ejecución material de las obras.

Visto que consta nuevo informe técnico de corrección de error emitido en fecha 3 de febrero de 2025.

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

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

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

En vista de todo lo expuesto, la técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de enero de 2025, en cuanto al presupuesto de ejecución material de la obra, en el siguiente sentido:



Ajuntament d' Andratx

Donde dice: *“El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (24.832,83.-€).”*

Debe decir: *“El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: VEINTE MIL QUINIENTOS VEINTITRES EUROS (20.523,00).”*

SEGUNDO.- Que se notifique al interesado.

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

Expedient 10041/2021. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAVORABLE	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

S'ha de modificar direccions que no són coincidents i població.

Expedient 6810/2023. Informe propuesta corrección error	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 6810/2023, incoado en este Ayuntamiento por D. JAIME FERRER BAUZÁ, correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de obras, para las obras situadas en carrer Brismar, 5 (Puerto de Andratx), y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 5 de diciembre de 2024.

Visto que, se cometió un error material en el informe técnico emitido por el Arquitecto municipal en fecha 6 de noviembre de 2024, en cuanto al presupuesto de ejecución material de las obras indicado en el mismo, y por consiguiente, en el mencionado Acuerdo.

Visto el informe complementario emitido por la Arquitecta municipal en fecha 10 de enero de 2025, en el que se señala lo siguiente:

“Vist l'informe tècnic emès en data 06/11/2024, es detecta una errada en el pressupost indicat ja que incloïa l'IVA.

El pressupost d'execució material es de 749,50.-€.”

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

“2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier



Ajuntament d' Andratx

momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos.”

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

En vista de todo lo expuesto, la técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de diciembre de 2024, en el siguiente sentido:

***Donde dice:** “El presupuesto de las obras a legalizar asciende a: NOVECIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA CÉNTIMOS (906,90.-€).”*

***Debe decir:** “El presupuesto de las obras a legalizar asciende a: SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (749,50.-€)”*

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

Expedient 10817/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 10817/2019, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 10 de enero de 2020 la celadora municipal emite el Acta de inspección núm. 10/2020 BC, rectificada el 28 de enero de 2020, por una inspección realizada el 13 de diciembre de 2019 en la c/ Orada, 12 Port d'Andratx, Clasificación del Suelo: SUELO URBANIZABLE, Zonificación: VIVIENDA UNIFAMILIAR.

En el acta, la celadora municipal, hace constar lo siguiente:

“2. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

La inspectora de obras que suscribe, informa a esta unidad, que en el ejercicio habitual de su trabajo y haciendo seguimiento de la zona, detecta el día 13 de diciembre de 2019 en el emplazamiento arriba indicado que se están realizando obras en la piscina que no se ajustan a la comunicación previa solicitada.



Ajuntament d' Andratx

3. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- - LO-1992/304: Construcción de una piscina, piscina de fibra.
- Expediente número 8425/2019 que recoge la comunicación previa solicitada el 26 de septiembre de 2019 con registro de entrada número 2019-E-RC-10869 para “reparación de piscina, cambiando revestimiento y reduciendo altura”.

3. OBRAS NO AJUSTADAS A CP:

Comprobamos, con el encargado de la obra de la empresa de ECOAQUA, que la comunicación previa solicitada no se ajusta a las obras que se están realizando. Más tarde, nos recibe el aparejador de la obra que nos confirma que han quitado la piscina prefabricada (fibra) que había anteriormente para hacerla de obra y que es consciente de que no se han solicitado los permisos correspondientes.

Por su propia iniciativa, los trabajadores recogen todas sus cosas y deciden abandonar la obra.

4. ESTADO DE LAS OBRAS:

El vaso de la piscina se ha modificado en forma y tamaño. Apparentemente se han suprimido las zonas curvas de los laterales reduciendo así su tamaño. La estructura está casi finalizada. Se ha terminado la armadura, se ha dejado el encofrado perdido, todo listo para el gunitado. En ese mismo momento, estaban esperando al camión hormigonera para continuar con el bombeo del hormigón. De hecho la ocupación de vía pública hacía referencia a carga de material y no se corresponde con lo que se pretendía realizar, bombeo de hormigón.

El tamaño de unos 4x8 m y la profundidad de unos 2 m”.

Asimismo se adjuntan fotografías.

Por último, la celadora municipal señala como presuntos responsables a PAUL GLAZENER, con NIE núm. Y-075XXXX-Z, en concepto de propietario, y la entidad ECOAQUA, con NIF núm. B-5714XXXX, en concepto de constructora.

2º.- El 15 de enero de 2020 el arquitecto municipal emite informe de valoración de las obras ejecutadas sin licencia por un importe de 25.566,64 €.

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de enero de 2020, acordó la suspensión de las obras, iniciar un procedimiento de restablecimiento



Ajuntament d' Andratx

contra D. Paul Glazener, con NIF núm. Y-075XXXX-Z, y un procedimiento sancionador contra D. Paul Glazener, con NIF núm. Y-075XXXX-Z, en concepto de propietario, y contra la entidad ECOAQUA, con NIF núm. B-5714XXXX, en concepto de constructora.

4º.- No consta que los interesados hayan presentaran alegaciones al acuerdo de inicio.

5º.- En fecha 16 de octubre de 2020, el Arquitecto Municipal emite informe complementario en el que indica que *“Informe complementario del exp. 10817/2019 sobre la solicitud de un plazo para el restablecimiento de la realidad física alterada se estable un PLAZO DE TRES MESES. Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos”*.

6º.- En fecha 10 de noviembre de 2020 la instructora emite la Propuesta de Resolución que fue notificada a los interesados.

7º.- En fecha 16 de noviembre de 2020 la Celadora Municipal emite nuevo informe: *“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que en el momento de la visita las obras de la piscina continúan tal y como se dejaron el 13 de diciembre de 2019. La legalización de la piscina se corresponde con el proyecto presentado.*

Por tanto, esta legalización subsana el expediente de suspensión de obras 10817/2019”.

8º.- En fecha 10 de marzo de 2021 la Instructora emite la diligencia siguiente:

“Visto que en fecha 27 de abril 2020, RGE nº 2020-E-RE-1347, MP6 ARQUITECTURA SLP, con NIF nº B1651XXXX, en nombre y representación de PAUL GLAZENER, con NIE n.º Y075XXXXZ, solicitó LEGALIZACIÓN DE PISCINA EN LA CALLE ORADA Nº 12 (expediente nº 3466/2020), y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimientosancionador del exp. 10817/2019 QUEDA SUSPENDIDO desde el 27 de abril de 2020 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

9º.- En fecha 27 de junio de 2023, la Regidora de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas dictó el Decreto n.º 1706 por el que se declara la caducidad del procedimiento para la tramitación del expediente 3466/2020, iniciado



Ajuntament d' Andratx

a instancia del el Sr. PAUL GLAZENER, correspondiente a la solicitud de LEGALIZACIÓN DE LAS OBRAS DE EJECUCIÓN DE UNA PISCINA SIN LICENCIA, para obras sitas en CARRER ORADA, 12 (ANDRATX), por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado de un mes. Declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo, sin que ello signifique la renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

10º.- Consta en el expediente la titularidad catastral del inmueble, desde el 15/09/2020 aparece como titular con el 100% del derecho de propiedad:

REOLID SANCHEZ HONORADA, con NIF n.º ***4640**.

11º.- En fecha de 15 de diciembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó:

*«PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 31 de enero de 2020 contra Paul Glazener, con NIF núm. Y-075XXXX-Z, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico segundo. SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra REOLID SANCHEZ HONORADA, con NIF n.º ***4640**, propietaria actual del inmueble, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Orada, 12 del Port d'Andratx, referencia catastral núm. 7966206DD4776N0001MG, consistentes en REFORMA DE PISCINA NO AJUSTADA A CP .*

[...]

TERCERO.- IMPONER a D. Paul Glazener, con NIF núm. Y-075XXXX-Z, en concepto de propietario, una sanción de 19.174,98 €, y a la entidad ECOAQUA, con NIF núm. B-5714XXXX, en concepto de constructora, una sanción de 19.174,98 € a cada uno, por la comisión de una infracción grave del art. 163.2.c).i LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante presuntamente constitutivas de una infracción urbanística grave, en c/ Orada, 12 del Port d'Andratx, referencia catastral núm. 7966206DD4776N0001MG, consistentes en REFORMA DE PISCINA NO AJUSTADA A CP.»

12º.- En fecha de 17 de enero de 2024 (RGE 2024-E-RE-609), y en fecha de 22 de enero de 2024 (RGE-2024-776) los interesados presentaron recurso de reposición.



Ajuntament d' Andratx

13º.- En fecha de 7 de febrero de 20224, la Administrativa de Disciplina emitió diligencia mediante el cual hace constar que:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 10817/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de desembre de 2023 de finalització restabliment anterior propietari, inici restabliment actual propietaria e imposició sanció. Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats:

Sra. HONORADA REOLID SANCHEZ, BOE nº 19 en data 22/01/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 23/01/2024 a 12/02/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat cap escrit d'al·legacions. Vist que el termini per presentar projecte de legalització era de 23/01/2024 a 22/03/2024 A data actual no s'ha presentat projecte de restabliment.

ECO AQUA TECNIC S.L. , en data 22/12/2023.

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 23/12/2023 a 22/01/2024 i a data actual s'ha presentat Recurs de Reposició amb RGE 2024-ERE-609 de data 17 de gener de 2024. Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 19.174,98 €. Liquidació cobrada en data 19/01/2024.

PAUL GLAZENER, data 03/01/2024.

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 4/01/2024 a 03/02/2024 i a data actual s'ha presentat Recurs de Reposició amb RGE 2024-ERE-776 de data 22 de gener de 2024.

Consta en l'expedient 3466/2020 LG, amb Decret 2023-1706 de data 26/06/2023 de caducidad del procediment.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El recurso de reposición se 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 resolverlo:

1.- Respecto a las alegaciones presentadas por ECO AQUA TECNIL SL (RGE 2024-



Ajuntament d' Andratx

ERE-609):

A LA ALEGACIÓN PRIMERA:

El interesado alega la caducidad del expediente sancionador indicando:

“[...]

La consecuencia de lo expuesto es que el procedimiento de legalización debe entenderse por caducado desde el 2021, y por tanto, procede acordar la caducidad del procedimiento sancionador 10817/2019, al haber transcurrido más de un año desde la fecha de acuerdo de inicio del expediente, según lo establecido en el artículo 197.2 de la Ley de Urbanismo de las Islas Baleares.”

Respecto a la caducidad del procedimiento sancionador, 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 relación a lo anterior, cabe destacar que en fecha de **31 de enero de 2020** mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local, se inicio procedimiento de restablecimiento y sancionador contra el Sr. Paul Glazener, en concepto de propietario y contra la entidad ECOAQUA SL en concepto de constructora. En el mencionado acuerdo, visto que las obras eran legalizables se lleva a cabo el requerimiento para la presentación de título habilitante de dos (2) meses.

Cabe hacer mención en este punto a el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19; en concreto a la Disposición Adicional Tercera la cual suspende términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos de las entidades del sector público desde fecha de **14 de marzo de 2020 hasta 1 de junio de 2020**. Además, en la Disposición Adicional Cuarta del mencionado Decreto se indica que los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedan suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y de las prórrogas del mismo. Mediante el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, se alza la suspensión de los plazos de prescripción y caducidad hasta **4 de junio de 2020**.

Por tanto, visto que el Acuerdo de Junta de Gobierno de inicio de procedimiento de



Ajuntament d' Andratx

restablecimiento y sancionador se inicio en fecha de 31 de enero de 2020, y que se indicó en la resolución el requerimiento para la presentación de título habilitante por plazo de dos meses, el plazo de caducidad de un año no empezaría a contar hasta 31 marzo de 2020; así mismo, los plazos de caducidad quedaron suspendidos en fecha de 14 de marzo de 2020 vista la declaración del estado de alarma.

Consta en el expediente diligencia de suspensión del procedimiento de restablecimiento y sancionador por presentación de legalización (expediente 3466/2020), desde **27 de abril de 2020** y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca silencio administrativo.

En fecha de **27 de junio de 2023**, mediante Decreto número 1706, de la Regidora Delegada de Urbanismo, Actividades y Ocupación de vías públicas se declara la caducidad del procedimiento para la tramitación del expediente de legalización 3466/2020 por no haber subsanado deficiencias.

Por último en fecha de **15 de diciembre de 2023**, la Junta de Gobierno Local acuerda finalizar procedimiento de restablecimiento visto que hay un nuevo propietario, iniciar procedimiento de restablecimiento contra este nuevo propietario, e imponer a D. Paul Glazener, con NIF núm. Y-075XXXX-Z, en concepto de propietario, , y a la entidad ECOAQUA, con NIF núm. B-5714XXXX, en concepto de constructora, una sanción de 19.174,98 € a cada uno.

En conclusión, visto que el procedimiento de restablecimiento y sancionador se mantuvo suspendido desde 27 de abril 2020 hasta 27 de junio de 2023, y que se impuso la sanción en fecha de 15 de diciembre de 2023, la alegación debe desestimarse, puesto que vista la suspensión del procedimiento por presentación de legalización, así como la suspensión de plazos por la declaración del estado de alarma, no ha pasado el plazo de un año sin resolución expresa del mismo.

A LA ALEGACIÓN SEGUNDA Y TERCERA:

El interesado en definitiva solicita que visto que se llevó a cabo compraventa del inmueble objeto del presente expediente, y que visto que la actual propietaria ha presentado proyecto de restablecimiento se debe suspender el procedimiento sancionador, y aplicar posteriormente a la sanción la reducción por legalización. Así mismo, solicita la aplicación de la atenuante por paralización de las obras antes de la resolución de suspensión de obras.



Ajuntament d' Andratx

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

Así mismo, el artículo 163.3.b) LUIB establece que 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.

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”.

Por último, el artículo 176 LUIB, establece que si el hecho constitutivo de una infracción **se legalizara** porque no fuera disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que correspondiera se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80%, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada.

Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

Asimismo, el restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90%; y en un 80%, si se hiciera



Ajuntament d' Andratx

después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

No resulta de aplicación la reducción de la sanción por legalización visto que aunque en fecha de 27 de abril 2020, (RGE nº 2020-E-RE-1347), el interesado presentó proyecto de legalización, se declaró la caducidad del mencionado expediente en fecha de 27 de junio de 2023, mediante Decreto número 1706 de la Regidora de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas, por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado de un mes.

En relación a la presentación de proyecto de demolición de vivienda y piscina y proyecto básico de nueva vivienda unifamiliar y piscina (expediente 1917/2021) presentado por la nueva propiedad, esto es la Sra. REOLID SANCHEZ HONORADA, con NIF n.º ***4640**, en fecha de 17 de febrero de 2021, no puede tener la consideración de proyecto de restablecimiento puesto que el inicio del procedimiento de restablecimiento se inició de forma posterior, en concreto en fecha de 15 de diciembre de 2023 mediante Acuerdo de Junta. Por ende, no puede suspender la tramitación del expediente visto que se presentó cuando éste ni siquiera estaba iniciado.

En relación a la aplicación de la atenuante por paralización de las obras de forma anterior a la resolución de suspensión, ésta se regula en el artículo 184.2 c) de la LUIB, en el que se indica:

“2. Serán circunstancias atenuantes:

c) Paralizar las obras o cesar la actividad o el uso, de manera voluntaria, antes de que la administración adopte la medida cautelar de suspensión.”

En el informe de la Celadora municipal de fecha de 28 de enero de 2020, se indica que “por su propia iniciativa, los trabajadores recogen todas sus cosas y deciden abandonar la obras”. Posteriormente, el inicio del procedimiento se llevó a cabo mediante Acuerdo de Junta en fecha de 31/01/2020. Por último, en el informe de inspección de fecha de 16 de noviembre de 2020, indica que las obras se encuentran en el mismo estado en el informe de 26/01/2020.

Por tanto visto que se suspendieron antes de la adopción de la medida cautelar de suspensión, procede aplicar la atenuante de 184.2 c) de la LUIB, debiendo aplicarse



Ajuntament d' Andratx

el 62,5% del valor de las obras (25.566,64.-euros), y que por ende da como resultado una sanción por importe de **15.979,15.-euros**.

Por todo lo anterior, la alegación segunda debe estimarse parcialmente.

A LA ALEGACIÓN CUARTA:

El interesado alega que la valoración de las obras no es correcta, puesto que el conste de lo construido asciende a un total de 18.268,86.-euros, y no de 25.566,64.-euros.

En respuesta a lo anterior, indicar que está basada en baremos del colegio de arquitectos, que es el método empleado en todas las valoraciones y que se considera válido. Así mismo, no se ha presentado documentación adjunta como facturas de todas las unidades de obra que demuestren el coste real, por ende la valoración realizada en fecha de 15/01/2020 por el Técnico Municipal es válida.

2º.- Respecto a las alegaciones presentadas por Jacabo Rodríguez-Miranda Juan de Sentmenat en nombre y representación Paul Glazener con NIE Y0****3Z (RGE 2024-E-RE-776), es de aplicación todo lo anteriormente expuesto para las alegaciones de ECO AQUA TECNIL SL, visto que son idénticas, excepto la alegación primera que a continuación se detalla:

A LA ALEGACIÓN PRIMERA:

El interesado indica:

“Ausencia de notificaciones anteriores, total indefensión. El Sr Glazener no ha recibido notificación previa alguna sobre la existencia del presente expediente de infracción urbanística, al no tener conocimiento del mismo con anterioridad, no ha podido presentar alegaciones ni ha podido defenderse, lo que le ha generado una total indefensión, y consecuentemente entendemos que dicho vicio procedimental – la no notificación de la resoluciones dictadas-, determina la nulidad de todas las actuaciones llevadas a cabo en el procedimiento.”

En respuesta a lo anterior, consta en el expediente acuse de recibo de fecha de 14/02/20 (2020-S-RC-454) en el relación al Acuerdo de Junta de Gobierno de inicio de procedimiento de restablecimiento y sancionador. También, acuse de recibo de fecha de 19/11/2020 (2020-S-RC-4649) en relación a la propuesta de resolución de la instructora, y por último, acuse de recibo de fecha de 3/01/2024 (2023-R-RC-3997) en relación al Acuerdo de Junta de Gobierno de finalización e inicio de



Ajuntament d' Andratx

procedimiento de restablecimiento e imposición de sanción.

Por ende, la alegación primera debe desestimarse.

Segundo.- 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.

Tercero.- El artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula la obligación de la Administración a resolver de forma expresa en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

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. 2666. de 5 de octubre de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas por ECO AQUA TECNIL SL con CIF B-5714XXXX (RGE 2024-ERE-609) y por Paul Glazener (RGE 2024-E-RE-776), con NIF núm. Y-075XXXX-Z, visto lo indicado en el fundamento jurídico primero, apartado “a la alegación segunda y tercera”.

SEGUNDO.- MODIFICAR el punto tercero del Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 15 de diciembre de 2023, en relación al importe de la sanción impuesta el cual quedaría redactado de la forma en la que se detalla a continuación:

“TERCERO.- IMPONER a D. Paul Glazener, con NIF núm. Y-075XXXX-Z, en concepto de propietario, una sanción de 15.979,15.-euros, y a la entidad ECOAQUA, con NIF núm. B-5714XXXX, en concepto de constructora, una sanción de 15.979,15.-euros a cada uno, por la comisión de una infracción grave del art. 163.2.c).i LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante presuntamente constitutivas de una infracción urbanística grave, en c/ Orada, 12 del Port d'Andratx, referencia catastral núm. 7966206DD4776N0001MG, consistentes en REFORMA DE PISCINA NO AJUSTADA A CP.



Ajuntament d' Andratx

Se adjuntan al presente acuerdo las liquidaciones de las sanciones.”****

TERCERO-NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del presente acuerdo 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, 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

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria.

Expedient 5691/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5691/2020, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 5 de enero de 2021 el Celador Municipal emite informe nº 1/2021 LC por una inspección realizada el 22/12/2020 en CAMÍ SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX:

"1.PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: UNIFAMILIAR

2.MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Atender la instancia de fecha 28 de julio de 2020, con registro general de entrada número 2020-E-RE-3528, en la que se solicita inspección por parte de los inspectores de obras para la comprobación de una tala de pinos en su solar.

3.DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro, así como poda de diversos árboles en la mencionada parcela. Tras hablar con el encargado de mantenimiento de la vivienda, me comenta, que la tala se ha producido mientras no había nadie en la vivienda y me indica que ha sido realizada por algún vecino. En el momento de la visita, no he podido constatar quien ha sido el autor de dicha tala".

2º.- La Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral en fecha 15 de enero de 2021:

"Referencia Catastral 0666306DD5706N0001YX

Localización. Camí des Salinar, 18

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social ALBIOL FERNANDEZ IGNACIO

*NIF/NIE ***3627***

Domicilio fiscal XXX



Ajuntament d' Andratx

Derecho 50,00% de Usufructo

Fecha de la alteración 26/11/2020

Apellidos Nombre/Razón Social ALBIOL FERNANDEZ IGNACIO

*NIF/NIE ***3627***

Domicilio fiscal XXX

Derecho 50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración 27/07/1992

Apellidos Nombre/Razón Social SANT CHALOIS CAROLINA

*NIF/NIE ***2858***

Domicilio fiscal XXX

Derecho 50,00% de Nuda Propiedad

Fecha de la alteración 26/11/2020”.

3º.- En fecha 22 de febrero de 2021 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS CON TRENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.770,32.-€)

OBSERVACIONES: ES POSIBLE LEGALIZACIÓN

El plazo para la ejecución de las obras de restitución es de 2 meses. Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos».

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 8 de octubre de 2021, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y un procedimiento sancionador contra IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ, con DNI n.º ***3627**, y contra CAROLINA SANT CHALOIS, con DNI n.º ***2858**, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX, consistentes en *“se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro”*.

5º.- En fecha 25 de enero de 2022 la administrativa emite la Diligencia siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5691/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 d'octubre de 2021, d'inici d'expedient de restabliment i sancionador

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat,

- Sr. IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ i Sra. CAROLINA SANT CHALOIS, en data 06-11-2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 07/11/2021 a 26/11/2021 i el termini per presentar projecte de legalització era del 07/11/2021 a 06/01/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat escrit d'al·legacions ni projecte de restitució.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució”.

6º.- En fecha 1 de febrero de 2022 la instructora emitió la Propuesta de Resolución.

7º.- En fecha 14 de febrero de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-976, JORGE REGAS GRANELL, en nombre y representación de los interesados (sin acreditar dicha representación) presentó escrito indicando que la infracción no fue cometida por los propietarios.

8º.- En fecha 10 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-1689, los interesados presentan alegaciones.

9º.- En fecha 16 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-1887, CAROLINA SANT CHALOIS, con NIF n.º ***2858**, presenta proyecto de restablecimiento (expediente n.º 2823/2022).

10º.- En fecha 30 de marzo de 2022 la instructora de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR LA SUSPENSIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y DEL SANCIONADOR N.º 5691/2020

*En fecha 16 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-1887, CAROLINA SANT CHALOIS, con NIF n.º ***2858**, presenta proyecto de restablecimiento (expediente n.º 2823/2022).*



Ajuntament d' Andratx

De conformidad con el art. 195.2.c) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 5691/2020 QUEDA SUSPENDIDO desde el 16 de marzo de 2022 y hasta la fecha de finalización del plazo improrrogable para ejecutar el restablecimiento que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento”.

11º.- En fecha 9 de junio de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-4237, CAROLINA SANT CHALOIS informa del inicio de los trabajos de restablecimiento.

12º.- En fecha 27 de julio de 2022 el Arquitecto Municipal informa favorablemente el proyecto de restablecimiento exp. 2823/2022.

13º.- En fecha 20 de febrero de 2025 la Inspectora de Obras informa:

“Atès els expedients relacionats anteriorment i especialment el plànol que consta la projecte de restitució de l'arbrat d'un habitatge unifamiliar aïllat adjunt al registre d'entrada 2022-E-RC-1887 de 16/03/2022.

Es realitza una inspecció visual des de l'exterior i s'aprecia que, aparentment, no s'hauria dut a terme la restitució de l'arbrat”.

14º.- Consultada la sede electrónica del Catastro consta que a fecha actual la titular del inmueble es CAROLINA SANT CHALOIS (Derecho Propiedad Porcentaje 100,00 %).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 195.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears establece que el plazo máximo para notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento será de un año, a contar desde la fecha de la iniciación.

SEGUNDO.- El artículo 197.2 de la misma ley dispone que el plazo máximo en que se notificará la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

TERCERO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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».

CUARTO.- 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».*

QUINTO.- 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.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB



Ajuntament d' Andratx

indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
- g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

El art. 163.3 LUIB establece las consecuencias legales de las infracciones urbanísticas y en su apartado c) indica *“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”*. Por tanto, el procedimiento de restablecimiento debe dirigirse contra la única propietaria actual CAROLINA SANT



Ajuntament d' Andratx

CHALOIS.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y régimen legal anterior.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears.

NOVENO.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento 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.*



Ajuntament d' Andratx

i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.

j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.

k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

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

m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.

n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador”.

DÉCIMO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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».

UNDÉCIMO.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

Según consta en el expediente, eran propietarios en el momento de cometer la infracción: IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ, con DNI n.º ***3627**, y CAROLINA SANT CHALOIS, con DNI n.º ***2858**. IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ es a su vez la persona denunciante. El art. 62.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas establece que: *"Cuando el denunciante haya participado en la comisión de una infracción de esta naturaleza y existan otros infractores, el órgano competente para resolver el procedimiento deberá eximir al denunciante del pago de la multa que le correspondería u otro tipo de sanción de carácter no pecuniario, cuando sea el primero en aportar elementos de prueba que permitan iniciar el procedimiento o comprobar la infracción, siempre y cuando en el momento de aportarse aquellos no se disponga de elementos suficientes para ordenar la misma y **se repare el perjuicio causado**".*

Visto que no consta en el expediente que la tala de pinos haya sido restablecida, procede iniciar el procedimiento sancionador contra todos los propietarios, incluido el denunciante de los hechos.



Ajuntament d' Andratx

DUODÉCIMO.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

El artículo 168.2.b) de la LUIB establece que la tala, la quema, el derribo o la eliminación con agentes químicos de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados protegidos por los instrumentos de planeamiento, se sancionará con una multa del 100 al 150% de su valor, que de no apreciarse circunstancias atenuantes o agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es el 125 % de su valor, lo que supone una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de 22/02/2021, de **2.212,90 €** (1.770,32.-€*125%). Visto que hay dos propietarios al 50% corresponde imponer una sanción de **1.106,45 € a cada uno de los responsables**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DECIMOTERCERO.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, en la redacción aplicable al presente expediente, si el hecho constitutivo de una infracción se legalizara porque no fuera disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que correspondiera se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80%, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

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



Ajuntament d' Andratx

se hubiera satisfecho.

DECIMOCUARTO.- El artículo 26 del Decreto 1/2024 regula el reconocimiento de la responsabilidad y la reducción de la sanción:

“1. El órgano competente puede dictar una resolución que ponga fin al procedimiento con la imposición de la sanción que corresponda, cualquiera que sea el estado de tramitación de este, cuando el infractor reconozca formalmente su responsabilidad. A tal efecto, no será necesaria la formulación de una propuesta de resolución, si el reconocimiento se hace antes de ésta.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:

a) Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.

b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía



Ajuntament d' Andratx

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”.

DECIMOQUINTO.- El artículo 202 de la LUIB establece que:

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de



Ajuntament d' Andratx

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.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de octubre de 2021.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra la propietaria CAROLINA SANT CHALOIS, con DNI n.º ***2858**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX, consistentes en *“se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro”*, y como consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente de restablecimiento es la Junta de Gobierno Local. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a JERONIMA 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.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ, con DNI n.º ***3627**, y contra CAROLINA SANT CHALOIS, con DNI n.º ***2858**, en concepto de propietarios en momento de la comisión de la



Ajuntament d' Andratx

infracción, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX, consistentes en *“se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro”*, y como consecuencia:

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

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1.k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 1.770,32 €, 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 LUIB y corresponde una sanción de multa del 100 al 150% de su valor de acuerdo con el art. 168.2.b) LUIB, que de no apreciarse circunstancias atenuantes o agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es el 125 % de su valor, lo que supone una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de 22/02/2021, de **2.212,90 €** (1.770,32.-€*125%). Visto que hay dos propietarios al 50% corresponde imponer una sanción de **1.106,45 € a cada uno de los responsables**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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 MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a JERONIMA 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 176 LUIB, en la redacción aplicable al



Ajuntament d' Andratx

presente expediente, si el hecho constitutivo de una infracción se legalizara porque no fuera disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que correspondiera se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80%, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

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

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

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un **40%**, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en



Ajuntament d' Andratx

este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

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

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

Contra los puntos segundo y tercero del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

QUINTO.- TRASLADAR el presente acuerdo a Gestión Tributaria.

Expedient 7463/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7463/2024, se han tenido en consideración los siguientes,

HECHOS

1º.- En fecha 16 de agosto de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6590), siendo completado en fecha 12 de noviembre de 2019 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9289, 2021-E-RE-9280, 2021-E-RE-9288 y 2021-E-RE9289).

2º.- En fecha 7 de febrero de 2022, el Inspector de obras municipal emitió informe de inspección y valoración:

«Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular y toma de



Ajuntament d' Andratx

medidas, el inspector de obras que suscribe, comprueba que, en el momento de la visita, el estado de la vivienda y el almacén se ajusta a la documentación presentada en el expediente 7180/2021.»

3º.- En fecha 13 de abril de 2022, la parte interesada registró más documentación (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2980), siendo completado en fecha 25 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3215), en fecha 20 de junio de 2022 siendo completado en fecha 12 de noviembre de 2019 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4452).

4º.- En fecha 8 de junio de 2023, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable condicionado a que: *«l'arquitecte municipal valori si el volum del magatzem és legalitzable. I que la fusteria exterior dels vuits sigui amb persiana mallorquina de fusta.»*

5º.- En fecha 4 de septiembre de 2023, la parte interesada registró más documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RC-5135), siendo completado en fecha 4 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-2211), en fecha 10 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3694), en fecha 13 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3764).

6º.- En fecha 4 de julio de 2024, la parte interesada registró en este documentación en base un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Técnica municipal en su informe de fecha 20 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4208), siendo completado en fecha 25 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4600).

7º.- En fecha 7 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Vista la documentació presentada, i el projecte redactat per l'arquitecte Eugenio de la Fuente, amb visat COAIB núm. 1/0064 en data de 10 de juliol de 2024, inform:

1. Segons es descriu a la memòria, el projecte té per objecte la legalització d'ampliació d'un habitatge en sòl urbà, de les obres executades sense el corresponent títol habilitant:

- Cuina de 12,70 m²

- Magatzem de 71,25 m2 Per tant, a dia d'avui, es troba en situació de fora d'ordenació en aplicació de l'article 129 de la LUIB.

2. L'habitatge existent i volum principal, anterior a les ampliacions objecte del projecte, sembla que és anterior a 1956, d'acord amb la fitxa cadastral i les



Ajuntament d' Andratx

fotografies aèries extretes de l'IDEIB. No obstant això, les ampliacions sembla que es varen executar entre els anys 2002 i 2004 sense el corresponent títol habilitant, per la qual cosa, es trobaria fora d'ordenació.

Atès que no s'han esgotat paràmetres, s'entén que es podrien legalitzar les ampliacions.

3. Consta informe d'inspecció emès per l'inspector d'obres municipal, en data de 07/02/2022, en el qual constata que l'estat de l'habitatge i el magatzem concorda amb la documentació adjunta a l'expedient.

4. Entre la documentació consta aixecament planimètric i georeferenciació, de juliol de 2023, en el qual figura una superfície de parcel·la urbana de 516,74 m². No obstant això, en el Registre de la Propietat consta una superfície de 525 m².

No obstant això i atès que la discrepància entre la superfície cadastral i la registrada al registre de la propietat és inferior al 5% tal i com regula la Llei Hipotecària, s'admet la superfície adoptada.

5. Vista la documentació presentada per l'esmena de les deficiències, amb RGE núm. 2024-E-RC-4600, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències i que aquest compleix, essencialment, amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió

Per tot això, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència de legalització sol·licitada, al projecte de legalització redactat per l'arquitecte Eugenio de la Fuente, amb visat COAIB núm. 1/0064 en data de 10 de juliol de 2024, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes.»

8º.- En fecha 19 de agosto de 2024 la TAE de Urbanismo, con el visto bueno de la Jefa de Urbanismo, emite informe jurídico favorable.

9º.- En fecha de 23 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y ALMACÉN, situada en el BARRI DE SA CAPELLA, 12 - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 7811443DD4871S, solicitado por VALERIE VEUTHEY VICH, proyecto redactado por el arquitecto Eugenio de la Fuente, con visado COAIB n.º 1/0056 de fecha 28 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4600),



Ajuntament d' Andratx

siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a que «la fusteria exterior dels vuits sigui amb persiana mallorquina de fusta.»

1.- Parámetros urbanísticos:

☐ Clasificación del suelo: URBANO.

☐ Zonificación: SA·U1 (Unifamiliar entre medianeras).

2º.- Presupuesto:

Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (82.282,80.-€).**

10º.- En fecha de 4 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó iniciar un procedimiento sancionador contra VALERIE VEUTHEY VICH, con NIE Y8XXXX1D, 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 7180/2021) en el BARRI DE SA CAPELLA, 12 - S' ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 7811443DD4871S, consistentes en: "LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y ALMACÉN". Así mismo, se indicaba que la sanción inicial vista la atenuante del art. 184.2 LUIB, lo que supondría una sanción de 51.426,75.-euros y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de 2.571,34-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

11º.- En fecha de 31 de octubre de 2024 la Junta de Gobierno Local acordó finalizar el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 4 de octubre de 2024 vista la existencia de un error en relación al tanto por ciento de la reducción de la sanción. Así mismo, se inicia de nuevo procedimiento sancionador indicando que la sanción correspondiente sería de 25.713,38.-euros.

12º.- En fecha de 19 de febrero de 2025, 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. 7463/2024, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de



Ajuntament d' Andratx

data 31 d'octubre de 2024, d'inici de procediment sancionador. Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, la Sra. VALERIE VEUTHEY VICH, en data 23/11/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 24/11/2024 a 16/12/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit amb RGE n° 2024-E-RC-7241 de data 19/12/2024. Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 15.428,03 €. Liquidació cobrada en data 16/01/2025»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo puesto que en fecha de 23 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y ALMACÉN, situada en el BARRI DE SA CAPELLA, 12 - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 7811443DD4871S, solicitado por VALERIE VEUTHEY VICH, proyecto redactado por el arquitecto Eugenio de la Fuente, con visado COAIB n.º 1/0056 de fecha 28 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4600), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y CONDICIONADA a que «la fusteria exterior dels vuits sigui amb persiana mallorquina de fusta.»

Segundo.- -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

Tercero.- 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.



Ajuntament d' Andratx

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes: a) Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.

b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

En cuanto a las reducciones previ vistas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:



Ajuntament d' Andratx

“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”

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Octavo.- De acuerdo con el artículo 167.1 LUIB, la realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras. y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El presupuesto de legalización de las obras es de 82.282,80.-euros.

De acuerdo con el artículo 167.1 LUIB, la realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 51.426,75-euros.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de 25.713,38.-euros.

Visto que la persona responsable ha llevado a cabo el pago de la sanción (AU 1335937) procede finalizar el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 31 de octubre de 2024 seguido contra VALERIE VEUTHEY VICH, con NIE Y8XXXX1D, 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 7180/2021) en el BARRI DE SA CAPELLA, 12 - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 7811443DD4871S, consistentes en: "LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y ALMACÉN".

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2484, de 5 de julio de 2024, se



Ajuntament d' Andratx

PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador seguido contra VALERIE VEUTHEY VICH, con NIE Y8XXXX1D, en concepto de propietaria, visto que se ha llevado a cabo el pago de la sanción (AU 1335937) con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente 7180/2021) en el BARRI DE SA CAPELLA, 12 - S' ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 7811443DD4871S, consistentes en: "LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y ALMACÉN"

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

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

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

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.



Ajuntament d' Andratx

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

