

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/9	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

7 / de març / 2025

Durada:

Des de les 11:09 fins a les 11:32

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 9053/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9053/2021, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE APERTURA DE HUECO EN FACHADA LATERAL**, situada en **CARRER DEL CARME, 60 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0112118DD5801S0000GK, solicitado por **D. RACHIDA BELRHITRI JEBLAOUI**, 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 26 de octubre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RC-8227), siendo completada en fecha 4 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10417).

2º.- En fecha 31 de mayo y 20 de junio 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 23 de mayo de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RC-1575), siendo completadas en fecha 2 de agosto de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-7157).

3º.- Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal del Área de Patrimonio de fecha 25 de octubre de 2024:

“Primer.- Atès l'existència de la tasca número T/2024/10741 amb data del 11



Ajuntament d' Andratx

d'octubre de 2024 on es demana un informe aclaridor envers l'ús d'aquest bé immoble, aquest tècnic puntualitza el següent:

- Al informe signat dia 14 d'agost de 2024 per aquest tècnic es constata que «tant les dades cadastrals com les dades registral, aquest volum ha estat objecte d'un canvi d'ús interior sense localitzar-se l'expedient urbanística habilitant».

- Aquesta afirmació es centrava en la descripció registral datada l'any 1986 on descriu que la finca núm. 14456 correspon a: «consistente en una cochera y pajar sita en la calle del carmen, número 27 ...» I la modificació amb obra nova datada l'any 2021 on ja consta com planta baixa, planta primera i planta segona.

- No obstant, l'afirmació es basava en aquesta nova distribució interior documentada des de l'any 2012 però sense localitzar llicència habilitant. Inconscient, aquest tècnic, en una errada descriptiva al afirmar que el canvi era d'ús envers de distribució interior.

- Per tant, l'ús d'aquest bé immoble continua sent de magatzem i aparcament. En canvi, es continua informant que aquest tècnic no ha pogut localitzar cap llicència habilitant d'obra nova de la nova distribució documentada des de l'any 2021 a la descripció registral.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, el següent:

- Aquest volum constructiu correspon a un bé immoble amb més de 100 anys d'antiguitat i per tant, construït legalment. No obstant, atès tant les dades cadastrals com les dades registral, aquest volum ha estat objecte d'un canvi de distribució interior sense localitzar-se l'expedient urbanístic habilitant. I per tant, es comunica a l'àrea d'Urbanisme d'aquesta administració als efectes oportuns.*
- En relació a la llicència d'obres s'informa FAVORABLEMENT però CONDICIONADA a:*

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

- Atès l'existència de Cautela Arqueològica dins aquest Centre Històric, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraltzaran immediatament els treballs,



Ajuntament d' Andratx

prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent. Especialment a l'actuació a la paret mestre.

- La nova obertura haurà de complir amb l'establert a la norma 35 de composició de façanes i edificis al punt 5. «Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta, excepte en els locals i accessos als habitatges, que estaran dotats de fusteria de fusta. L'alçada del buit serà sempre superior en 1/3 a l'amplària d'aquest.»

- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte i que consisteixen en obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.”

4º.- En fecha 31 de octubre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

El dia 26 d'octubre de 2021 es va presentar projecte bàsic i executiu per sol·licitar executar una obertura de buit en façana lateral, col·locar una finestra i una persiana.

A l'informe del tècnic de Patrimoni signat en data 14/12/21 es redacta el següent:

*«Revisat el **Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx** aprovat definitivament el 16 de desembre de 2020*, aquest immoble no es troba catalogat individualment.** No obstant es localitza tant dins l'àrea de protecció del Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» aprovat al Catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH 71 amb un grau de protecció Ambiental, com*



Ajuntament d' Andratx

adossat i dins l'entorn dels edificis protegits AM 09 amb un grau de protecció integral i AC 284 amb un grau de protecció ambiental. Aquestes proteccions impliquen la conservació de tots aquells elements de caire històric així com la conservació tant de les característiques pròpies de l'element en general pel que fa a façanes com de l'ambient del conjunt i la resta d'elements amb valors artístics o patrimonials, amb una **Cautela Arqueològica del subsòl i dels paraments verticals**. Per tant, aquesta protecció, fa que només es permetin obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.»*

El tècnic del Departament de Patrimoni informa favorablement amb una serie de condicions.

***Consideracions tècniques ***

1. *Es reitera que a l'informe anterior, es va sol·licitar que es justifiqués la discrepància de la referència cadastral als diferents documents del projecte. Per aquest motiu, el propietari adjunta a l'expedient un document d'acord d'alteració de la descripció cadastral en el qual s'agrupen unes parcel·les. Salvo error u omissió per part dels Departaments corresponents d'aquest Ajuntament, no consta agrupació de les parcel·les i dels habitatges implantades a les mateixes.*

2. *A l'anterior informe d'esmena de deficiències es va sol·licitar la justificació de la legalitat de la construcció. Atès que aquesta construcció es troba dins l'àrea de protecció del Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» aprovat al Catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH 71 amb un grau de protecció Ambiental, com adossat i dins l'entorn dels edificis protegits AM 09 amb un grau de protecció integral i AC 284 amb un grau de protecció ambiental, es sol·licita informe al tècnic de Patrimoni sobre la legalitat d'aquesta construcció. En data 25/10/2024 es signa un informe per part del tècnic del departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament en el qual s'estableix: «Aquest volum constructiu correspon a un bé immoble amb més de 100 anys d'antiguitat i per tant, construït legalment. No obstant, atès tant les dades cadastrals com les dades registral, aquest volum ha estat objecte d'un canvi de distribució interior sense localitzar-se l'expedient urbanístic habilitant. I per tant, es comunica a l'àrea d'Urbanisme d'aquesta administració als efectes oportuns».*

Per tant, si bé l'edifici es troba en situació de fora d'ordenació per haver-se realitzat obres sense títol habilitant, la façana és legal atès que el tècnic de patrimoni



Ajuntament d' Andratx

estableix que es tracta d'un volum amb més de 100 anys d'antiguitat.

3. La nova obertura haurà de complir amb l'establert a la norma 35 de composició de façanes i edificis al punt 5. «Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta, excepte en els locals i accessos als habitatges, que estaran dotats de fusteria de fusta. L'alçada del buit serà sempre superior en 1/3 a l'amplària d'aquest.

4. No obstant l'anterior, es dona trasllat al departament de disciplina atès que s'han realitzat obres sense títol habilitant.

Conclusió

El projecte d'apertura de buit en façana lateral redactat per l'arquitecta tècnica Mika Costa Ramis, amb núm. de visat 2020/02298 de dia 02/08/2023 amb data de registre d'entrada a aquest ajuntament dia 02 d'agost de 2023 i núm. de registre 7157, 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 i **CONDICIONADA** a:

- Las prescripciones que establece el técnico de patrimonio al seu informe.

- La nova obertura haurà de complir amb l'establert a la norma 35 de composició de façanes i edificis al punt 5. «Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta, excepte en els locals i accessos als habitatges, que estaran dotats de fusteria de fusta. L'alçada del buit serà sempre superior en 1/3 a l'amplària d'aquest.

No obstant l'anterior, es dona trasllat al departament de disciplina atès que s'han realitzat obres sense títol habilitant que no afecten a l'objecte de la sol·licitud d'aquesta 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 y de ejecución de reforma de apertura de hueco en fachada lateral de una edificación situada en el centro histórico de Andratx, proyecto redactado por la arquitecta técnica Mika Costa Ramis, con visado COAT Mallorca n.º 2020/02298 de



Ajuntament d' Andratx

fecha 25 de noviembre de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7157).

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, no siendo necesarios los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia.

Consta informe favorable del Técnico Municipal de Patrimonio emitido en fecha 25 de octubre de 2024, y condicionado a las siguientes prescripciones:

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

- Atès l'existència de Cautela Arqueològica dins aquest Centre Històric, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent. Especialment a l'actuació a la paret mestre.

- La nova obertura haurà de complir amb l'establert a la norma 35 de composició de façanes i edificis al punt 5. «Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta, excepte en els locals i accessos als habitatges, que estaran dotats de fusteria de fusta. L'alçada del buit serà sempre superior en 1/3 a l'amplària d'aquest.»

- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte i que consisteixen en obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus



Ajuntament d' Andratx

d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.”

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

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

CUARTO.- En el informe del Técnico Municipal del Área de Patrimonio se pone de manifiesto lo siguiente: *“Aquest volum constructiu correspon a un bé immoble amb més de 100 anys d'antiguitat i per tant, construït legalment. No obstant, atès tant les dades cadastrals com les dades registral, aquest volum ha estat objecte d'un canvi de distribució interior sense localitzar-se l'expedient urbanístic habilitant. I per tant, es comunica a l'àrea d'Urbanisme d'aquesta administració als efectes oportuns”.*

Por tanto, el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación del artículo 129 de la LUIB, sin embargo, la fachada es legal.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 31 de octubre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma de apertura de hueco en fachada lateral de una edificación situada en el centro histórico de Andratx, proyecto redactado por la arquitecta técnica Mika Costa Ramis, con visado COAAT Mallorca n.º 2020/02298 de fecha 25 de noviembre de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7157), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *“Las prescripcions que estableix el tècnic de patrimoni al seu informe.*
- *La nova obertura haurà de complir amb l'establert a la norma 35 de composició de façanes i edificis al punt 5. «Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta, excepte en els locals i*



Ajuntament d' Andratx

accessos als habitatges, que estaran dotats de fusteria de fusta. L'alçada del buit serà sempre superior en 1/3 a l'amplària d'aquest."

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 el proyecto básico y de ejecución de reforma de apertura de hueco en fachada lateral de una edificación situada en el centro histórico de Andratx, proyecto redactado por la arquitecta técnica Mika Costa Ramis, con visado COAAT Mallorca n.º 2020/02298 de fecha 25 de noviembre de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7157), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *"Las prescripcions que estableix el tècnic de patrimoni al seu informe.*

- *La nova obertura haurà de complir amb l'establert a la norma 35 de composició de façanes i edificis al punt 5. «Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta, excepte en els locals i accessos als habitatges, que estaran dotats de fusteria de fusta. L'alçada del buit serà sempre superior en 1/3 a l'amplària d'aquest."*

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 APERTURA DE HUECO EN FACHADA LATERAL**, situada en **CARRER DEL CARME, 60 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0112118DD5801S0000GK, solicitado por **D. RACHIDA BELRHITRI JEBLAOU**, proyecto redactado por la arquitecta técnica Mika Costa Ramis, con visado COAAT Mallorca n.º 2020/02298 de fecha 25 de noviembre de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7157), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y



Ajuntament d' Andratx

condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *“Las prescripcions que estableix el tècnic de patrimoni al seu informe.*

- *La nova obertura haurà de complir amb l'establert a la norma 35 de composició de façanes i edificis al punt 5. «Totes les obertures a façanes visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina de fusta, excepte en els locals i accessos als habitatges, que estaran dotats de fusteria de fusta. L'alçada del buit serà sempre superior en 1/3 a l'amplària d'aquest.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PERI ES PANTALEU, POU AMUNT I S'ALMUDAINA.**

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL TRES EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (4.003,51.-€).**

4. Naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).

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

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



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 372.6 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 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



Ajuntament d' Andratx

en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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: **CUATRO MIL TRES EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (4.003,51.-€).**

SEXTO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, de conformidad con el FJ 4º, a los efectos oportunos.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 975/2021. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **975/2021**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE TERRAPLEN DE TIERRAS APORTADAS EN TERRENO URBANO PROCEDENTES DE EXCAVACIÓN**, situadas en **AV. SANT ELM, 2 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 7612501DD4871S0001ES, solicitado por **D. ERIC MICHEL BABILONI**, 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 20 de diciembre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RE-6818).

2º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 8 de octubre de 2021:

«Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras están finalizadas y se ajustan a la legalización solicitada.

3º.- En fecha 17 marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento resolución de Recursos Hídricos (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3146).

4º.- En fecha 22 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:

«Vista la documentació presentada en data 22/04/21 amb E-RE-2992, es sol·licita la legalització de terraplè de terres aportades en terreny urbà procedents d'excavació.

Segons la memòria aportada, aquest farciment de terres es de 1,00-1,40 m depenent de la zona, i per tant compliria amb la Norma 21. 2. e). No obstant això,



Ajuntament d' Andratx

per projectes futurs, s'haurà de tenir en compte com a terreny natural l'anterior a aquesta aportació de terres.

Vist també l'informe de la zeladora municipal de data 08/10/2021 dient el següent: «Personada en la direcció anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras están finalizadas y se ajustan a la legalización solicitada.»

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT a la documentació presentada en data 20/12/2020 i E-RE-6818, 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 de legalización de terraplen de tierras aportadas en terreno urbano procedentes de excavación, situadas en la carrer Av. de Sant Elm, 2 - s'Arracó (Andratx), documentació registrada en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2020, con visado COAT Mallorca nº 2020/08124, de fecha 17 de noviembre de 2020, redactado por el arquitecto técnico Antoni J. Bennasar Serra (R.G.E. nº 2020-E-RE-6818).

Según la memoria registrada, las obras a legalizar son las siguientes: «Aportación y explanación de tierras procedentes de excavación, siendo su superficie afectada según plano topográfico realizado de unos 593m2 y altura de 1,00-1,40 metros aproximadamente.»

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

- **RRHH:** consta autorización de la Conselleria de la Mar i Cicle de l'Aigua, Direcció General de Recursos Hídrics de fecha 13 de marzo de 2024, y registrada en el Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-1673).



Ajuntament d' Andratx

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

«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.»

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a la que se refiere el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se deberá aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la correcta definición del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que sean objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deban demoler, en su caso, y deberá incorporarse el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legalice. Asimismo, las solicitudes deberán incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad y de higiene exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se tenga que legalizar.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 22 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de terraplen de tierras aportadas en terreno urbano procedentes de excavación, situadas en la carrer Av. de Sant Elm, 2 - s'Arracó (Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2020, con visado COAAT Mallorca nº 2020/08124, de fecha 17 de noviembre de 2020, redactado por el arquitecto técnico Antoni J. Bennasar Serra (R.G.E. nº 2020-E-RE-6818), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de terraplen de tierras aportadas en terreno urbano procedentes de excavación, situadas en la carrer Av. de Sant Elm, 2 - s'Arracó (Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2020, con visado COAT Mallorca nº 2020/08124, de fecha 17 de noviembre de 2020, redactado por el arquitecto técnico Antoni J. Bennasar Serra (R.G.E. nº 2020-E-RE-6818), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE TERRAPLEN DE TIERRAS APORTADAS EN TERRENO URBANO PROCEDENTES DE EXCAVACIÓN**, situadas en **AV. SANT ELM, 2 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 7612501DD4871S0001ES, solicitado por **D. ERIC MICHEL BABILONI**, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2020, con visado COAT Mallorca nº 2020/08124, de fecha 17 de noviembre de 2020, redactado por el arquitecto técnico Antoni J. Bennasar Serra (R.G.E. nº 2020-E-RE-6818), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (4.399,51.-€).** Presupuesto de SS:



Ajuntament d' Andratx

QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (550,00.-€).

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

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

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, 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.

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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

El presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (4.399,51.-€)**. Presupuesto de SS: **QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (550,00.-€)**.

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

Expedient 6346/2023. Llicència urbanística de legalització amb projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6346/2023**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA AISLADA CON PISCINA**, situadas en el **CARRER RACÓ DES MURTER, 1 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6267608DD4766N0001DA, solicitado por **RALPH INVESTMENTS LIMITED**, 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 virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de marzo de 2023 se denegaron las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda aislada con piscina (expediente nº 7145/2021 y PRG 7069/2022): «[...] ya que, según consta en el expediente 7069/2022 se denegó la prórroga de la licencia de obra MA-32/2014 solicitada por el interesado, en virtud del acuerdo adoptado por la Junta de Govern Local de día 27 de enero de 2023, en consecuencia, la ejecución de la misma se encuentra fuera del plazo otorgado y según lo dispuesto en el artículo 380 del Reglamento de desarrollo de la LOUS, las obras o las actuaciones no se pueden proseguir si no se solicita y se obtiene una



Ajuntament d' Andratx

nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud.»

2º.- En fecha 18 de abril de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. nº 2023-E-RE-3486), siendo completada en fecha 5 de septiembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-8487), y en fecha 11 de octubre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-9898).

3º.- En fecha 21 y 22 de octubre 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 14 de octubre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-14428 y 2024-S-RE-14429).

4º.- En fecha 13 de noviembre 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-13035).

5º.- En fecha 24 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:

«Antecedents

Amb núm. d'expedient 1976/224 consta llicència per a la construcció d'un habitatge. Amb núm. 1981/619 consta llicència de reforma de l'habitatge.

Amb núm. d'expedient MA 32/2014 es va atorgar llicència de reforma d'habitatge. Amb núm MTO 7145/2021 es sol·licita una modificació en el transcurs de les obres que va ser denegada per trobar-se fora de termini ja que la pròrroga 7069/2022 sol·licitada va ser denegada.

Vista la documentació presentada en data 18/04/2023 amb E-RE-3486, es sol·licita la legalització de la modificació en el transcurs de les obres denegades segons l'expedient 7145/2021.

El projecte de legalització presentat, té el mateix contingut que l'expedient 7145/2021, i consisteix en:

- *Giro de l'ascensor.(PS-2)*
- *Augment de l'espai interior de garatge i distribució.(PS-2)*
- *Dos aljubs nous.(PS-2)*



Ajuntament d' Andratx

- *Augment de les superfícies habitables. S'afegeix un nou lavabo, sala de màquines, quart de comptadors, nou bany i dormitori i l'antic aljub passa a ser un bany. (PS-1)*
- *El lavabo es converteix en magatzem. (PB)*
- *Redistribució de la cuina-menjador (PB)*
- *Nou magatzem amb accés exterior.(PB)*
- *Redistribució interior dels dormitoris i banys.(PP)*

Atès tot això, en data 01/06/2021 vaig informar les següents deficiències (del expedient de mto 7145/2021):

- 1. Aquests canvis suposen, en alguns en la planta soterrani -1, augment d'ocupació. En general els canvis proposats compleixen amb la normativa vigent, **a excepció de l'augment de dormitoris i banys en planta soterrani 1 que no està permès segons la Norma 49.4.C).** S'haurà de eliminar aquestes noves dependències, i ajustar-se a les que hi havia originalment.*
- 2. D'altra banda, en una de les endinsades s'han canviat els abancalaments respecte de la llicència concedida MA 32/2014. S'haurà de presentar una secció acotada per justificar el compliment de la Norma 25.3. de les NS 2007.*
- 3. Per a la concessió del present modificat, s'haurà de sol·licitar pròrroga de la llicència MA 32/2014 per trobar-se fora de termini.*
- 4. Per a la concessió del Certificat Final d'Obra, se haurà de regularitzar el cadastre, amb el registre.*

El projecte de legalització s'ha presentat esmenant aquestes deficiències, que feien referència a les NS 2007 que era la normativa d'aplicació del mto. No obstant això, per la data de presentació de la legalització, ara la normativa d'aplicació al projecte de legalització es la Revisió de les NS 2023, i per això es va informar les següents deficiències:

- 1. S'haurà d'adequar el projecte al compliment de les actuals NS 2023.*
- 2. Respecte dels canvis de la planta soterrani -1, s'haurà d'eliminar el lavabo. Les actuals NS 2023 només permeten un bany en soterrani i ja hi havia dos, per tant no es possible fer un més.*



Ajuntament d' Andratx

3. D'altra banda, els dormitoris, que actualment no estan permesos, no poden augmentar la seva superfície útil destinada a un ús que no està permès.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 13/11/24 amb E-RE-13035, les deficiències requerides a l'informe tècnic anterior de data 14/10/2024, han quedat resoltes.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 13/11/24 amb E-RE-13035 amb núm. de visat 11/11086/24 de data 13/11/2024**, 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 de legalización de modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda aislada con piscina denegadas en el expediente nº 7145/2021, situadas en el carrer Racó des Murter, 1 (Puerto de Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2024, con visado COAIB nº 11/11086/24, de fecha 13 de noviembre de 2024, redactado por el despacho de arquitectos Morro Serra Morro S.L.P. (R.G.E. nº 2024-E-RE-13035).

De conformidad con el informe técnico municipal, el proyecto de legalización tiene el mismo contenido que el del expediente nº 7145/2021:

- «Giro de l'ascensor.(PS-2)
- Augment de l'espai interior de garatge i distribució.(PS-2)
- Dos aljubs nous.(PS-2)
- Augment de les superfícies habitables. S'afegeix un nou lavabo, sala de màquines, quart de contadors, nou bany i dormitori i l'antic aljub passa a ser un bany. (PS-1)
- El lavabo es converteix en magatzem. (PB)



Ajuntament d' Andratx

- Redistribució de la cuina-menjador (PB)
- Nou magatzem amb accés exterior.(PB)
- Redistribució interior dels dormitoris i banys.(PP)»

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

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

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

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 23 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de



Ajuntament d' Andratx

licencia de legalización de modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda aislada con piscina denegadas en el expediente nº 7145/2021, situadas en el carrer Racó des Murter, 1 (Puerto de Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2024, con visado COAIB nº 11/11086/24, de fecha 13 de noviembre de 2024, redactado por el despacho de arquitectos Morro Serra Morro S.L.P. (R.G.E. nº 2024-E-RE-13035), 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 de legalización de modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda aislada con piscina denegadas en el expediente nº 7145/2021, situadas en el carrer Racó des Murter, 1 (Puerto de Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2024, con visado COAIB nº 11/11086/24, de fecha 13 de noviembre de 2024, redactado por el despacho de arquitectos Morro Serra Morro S.L.P. (R.G.E. nº 2024-E-RE-13035), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE LAS MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA AISLADA CON PISCINA**, situadas en el **CARRER RACÓ DES MURTER, 1 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6267608DD4766N0001DA, solicitado por **RALPH INVESTMENTS LIMITED**, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2024, con visado COAIB nº 11/11086/24, de fecha 13 de noviembre de 2024, redactado por el despacho de arquitectos Morro Serra Morro S.L.P. (R.G.E. nº 2024-E-RE-13035), siempre y cuando se cumpla con las



Ajuntament d' Andratx

condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **P1 – PLURIFAMILIAR.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA Y ÚN CÉNTIMOS (112.690,31.-€). No se especifica si está incluido el SS.**

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

SEGUNDO.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

El presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO DOCE MIL SEISCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA Y ÚN CÉNTIMOS (112.690,31.-€). No se especifica si está incluido el SS.**

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

Expedient 9489/2023. Llicència urbanística de legalització amb projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia nº **9489/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **NFB 08 S.L.U.**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE SONDEO Y ENSAYO DE PENETRACIÓN EN CATA EXISTENTE**, situado en **AV. JUAN CARLOS I, 117 (ANDRATX)**, referencia catastral 0405304DD5800N0001LJ, 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, 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 noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2023-E-RE-10741), siendo completado en fecha 1 de diciembre de 2023 (R.G.E.



Ajuntament d' Andratx

2023-E-RE-11919), en fecha 12 de diciembre de 2023 (R.G.E. 2023-E-RE-12105) y en fecha 29 de enero de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-1001).

2º.- En fecha 23 de abril de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

"5. INFORME TÈCNIC:

Es tracta d'una legalització d'un sondeig i assaig de penetració en cata existent, amb projecte redactat per l'arquitecte Victoria Mogildea Aguirre, amb visat COAIB núm. 11/11001/23 en data de 02/11/2023.

Antecedents:

- En data de 19 d'agost de 2023, el zelador municipal emet informe d'inspecció en el qual es constata que s'estan executant les obres, objecte d'aquesta sol·licitud, sense el corresponent títol habilitant (exp. 7694/2023).

- Consta Decret núm. 2474/2023 de Suspensió d'obres (exp. 7694/2023).

Consideracions tècniques:

- La parcel·la es troba inclosa dins de la zona delimitada de PERI Son Moho i es Corso, que es troba inclosa al Catàleg municipal, fitxa CH74, que recull el Centre Històric dels barris de Son Corso i Son Maó. La zona presenta un grau de protecció ambiental.

*- L'immoble es troba particularment recollit dins el Catàleg municipal, fitxa AC344 «Edifici Av. Joan Carles I 117. Arquitectura civil privada. 1925». **Serà necessari informe previ favorable de Patrimoni.***

- D'acord amb el que estableix l'article 269 del Reglament general de la LUIB, es tracta d'un acte subjecte a llicència urbanística.

Conclusió:

*Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte de legalització de sondeig i assaig de penetració, redactat per l'arquitecta Victoria Mogildea Aguirre amb visat COAIB núm. 11/11001/23 en data de 02/11/2023, sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques, sense perjudici del que informi el tècnic de Patrimoni.*

No es podrà atorgar la llicència de legalització sense l'informe favorable de



Ajuntament d' Andratx

Patrimoni.”

3º.- En fecha 27 de enero de 2025, el Técnico Municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable:

“En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que corresponen a una legalització d'obres d'un sondeig i assaig de penetració en tast existent en edificació i espai protegit din un centre històric d'Andratx ubicat a , amb referència cadastral 0405304DD5800N0001LJ , el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i projecte. Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

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

- Sòl Urbà. .
- Zonificació: PERI Son Maho i Son Corso.
- Centre Històric «Son Corso i Son Maó» 74 CH.

Segon. Revisat el **Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx** aprovat definitivament l'any 2020*,** ammoble es troba tant catalogat individualment amb la fitxa **344 AC** i un grau de protecció **Ambiental** com dins l'àrea de protecció del Centre Històric « Son Corso i Son Maó» aprovat al nou catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa **74 CH** amb un grau de protecció **Ambiental**. Aquestes proteccions impliquen que s'hauran de conservar tant tots aquells elements de caire històric així com l'alçada i característiques en les crugies protegides com tot l'ambient del conjunt del centre històric així com tots aquells elements de valor històric, artístic o patrimonial. Sense oblidar-se que existeix una protecció del Skyline**.** Per tant, només es permeten obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.*

Tercer.- Examinada la documentació aportada dins aquest expedient, que es va registrar amb els números 2023-E-RE-10741 de data 31 de novembre de 2023 i 2023-E-RE-11919 de data 1 de desembre de 2023 especialment al pressupost i documentació gràfica, es comprova que les obres a legalitzar corresponen a obres de consolidació permeses tant per la normativa específica del catàleg com per les



Ajuntament d' Andratx

directrius de la fitxa individualitzada.

Quart.- *Atès que amb data de 19 d'agost de 2023, el zelador municipal emet informe d'inspecció en el qual es constata que s'estan executant les obres, objecte d'aquesta sol·licitud, sense el corresponent títol habilitant (7694/2023). I consta el Decret núm. 2474/2023 de suspensió d'obres dins l'expedient 7694/2023. Expedient on localitzam documentació gràfica del sector afectat per les obres i que no ha provocat cap dany als valors històrics i culturals d'aquest centre històric ni a l'edificació protegida.*

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquest projecte de legalització de sondeig i assaig de penetració, redactat per l'arquitecta Victoria Mogildea Aguirre amb visat COAIB núm. 11/11001/23 en data de 02/11/2023, 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 de legalización de sondeo y ensayo de penetración en cata existente en un inmueble incluido en el Catálogo municipal, fich AC344 "Edifici Av. Joan Carles I 117. Arquitectura civil privada. 1925", proyecto redactado por la arquitecta Victoria Mogildea Aguirre, con visado COAIB nº 11/11001/23 de fecha 2 de noviembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de noviembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-10741).

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

- **Patrimonio:** consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 27 de enero de 2025.

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

"1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 23 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de licencia de legalización de sondeo y ensayo de penetración en cata existente en un inmueble incluido en el Catálogo municipal, fich AC344 “Edifici Av. Joan Carles I 117. Arquitectura civil privada. 1925”, proyecto redactado por la arquitecta Victoria Mogildea Aguirre, con visado COAIB nº 11/11001/23 de fecha 2 de noviembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de noviembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-10741), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

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 sondeo y ensayo de penetración en cata existente en un inmueble incluido en el Catálogo municipal, fich AC344 “Edifici Av. Joan Carles I 117. Arquitectura civil privada. 1925”, proyecto redactado por la arquitecta Victoria Mogildea Aguirre, con visado COAIB nº 11/11001/23 de fecha 2 de noviembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de noviembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-10741), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE SONDEO Y ENSAYO DE**



Ajuntament d' Andratx

PENETRACIÓN EN CATA EXISTENTE, situado en **AV. JUAN CARLOS I, 117 (ANDRATX)**, referencia catastral 0405304DD5800N0001LJ, solicitado por **NFB 08 S.L.U.**, proyecto redactado por la arquitecta Victoria Mogildea Aguirre, con visado COAIB nº 11/11001/23 de fecha 2 de noviembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de noviembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-10741), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **PERI SON MOHO I ES CORSO.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.874,73.-€).**

3º.- 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.- 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (1.874,73.-€).**

Expedient 8564/2024. Modificacions durant l'execució de les obres FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **8564/2024**, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN (MD de 6394/2021)**, situada en **CARRER METLERA, 17(PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6180404DD4768S0001SU, solicitado por **WALTER JOSEF DELFING Y BIRGIT CÄCILIE DELFING**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el 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



Ajuntament d' Andratx

las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 9 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina y legalización de demolición, reforma y ampliación (MD de 6394/2021) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11458), siendo completado en fecha 29 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12373).

2º.- En fecha 29 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Antecedents

En data 06 de juny de 2024 la JGL atorgà llicència de legalització d'enderroc, reforma i ampliació i projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. En data 31 de maig de 2024 es va presentar el projecte d'execució. Consta informe tècnic favorable signat en data 04 de juliol de 2024.

En data 09 d'octubre de 2024 es presenta projecte bàsic i executiu de modificacions executades durant el transcurs de les obres. Atès la memòria d'aquest projecte es modifiquen les següents:

- Canvi de distribució interior.*
- Col·locació d'un ascensor per comunicar la planta baixa i la planta pis.*
- Col·locació de pèrgola a la planta pis.*

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. No obstant l'anterior, no es modifiquen les alçades de l'habitatge ni les cotes de implantació d'aquest.

El solar objecte d'actuació es troba englobat dintre la UA/5PA, per tant es remetre a la circular d'urbanisme signada per la Cap d'urbanisme en data 19/05/17 en la qual es redacta: «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 entrar en el concepte d'edificació, però sempre des del punt 2.2.b) de la LOE, es a dir, que ha de ser una intervenció rellevant damunt l'edificació existent, i no s'han d'entendre com a tals, les intervencions que no siguin totals o parcials amb variació



Ajuntament d' Andratx

essencial de l'edificació existent, o amb variació essencial o rellevant de la seva volumetria o del conjunt de la seva estructura, o si el cas, els canvis d'usos, s'ha de canviar l'ús característic principal de l'edifici, 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 llicència, s'entén que, com a punt de partida, les petites ampliacions que no desconfigurin de manera essencial les edificacions existents no entren en el concepte d'edificació que cerca regular l'art. 30 de la LOUS pel 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 canvis d'usos parcials, encara que ens trobem inclús dins àmbits d'unitats d'actuació o polígons del planejament actual.»

Atès que no es modifica cap paràmetre urbanístic, és d'aplicació l'art. 156.2 de la LUIB: si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres no s'han de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres per executar. L'autorització o la denegació de les modificacions correspon a l'òrgan que atorga la llicència originària. En aquest cas, la normativa d'aplicació a les modificacions és 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.

Consideracions tècniques

1. El projecte compleix amb la normativa d'aplicació.

Conclusions

El projecte bàsic i executiu presentat de modificació durant el transcurs de les obres de reforma i de legalització d'enderroc d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina, presentat dia 09 d'octubre de 2024 i núm. de registre 11458 redactat del despatx d'arquitectes 3d3 arquitectes, amb núm. de visat 11/09763/24 de dia 09/10/24, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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



Ajuntament d' Andratx

1.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina y legalización de demolición, reforma y ampliación, proyecto con visado COAIB n.º 11/109763/24 de fecha 9 de octubre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11458), redactados por el despacho de arquitectos 3d3 arquitectes.

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

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

En consecuencia, en función de la entidad de la modificación y, salvo regulación diferente

que se establezca en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas de edificación, entenderemos que únicamente cuando nos encontremos ante una nueva licencia urbanística operará un nuevo plazo de caducidad, por lo tanto, entenderemos vigente el plazo ya transcurrido.

En este caso, según el informe técnico municipal, las obras que se pretenden modificar no suponen una variación de los parámetros urbanísticos.

Las modificaciones propuestas son las siguientes:

- Cambio de distribución interior.
- Colocación de un ascensor para comunicar la planta baja y la planta piso.
- Colocación de pérgola en planta piso.

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



Ajuntament d' Andratx

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 objeto del presente informe 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.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 29 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina y legalización de demolición, reforma y ampliación, proyecto con visado COAIB n.º 11/109763/24 de fecha 9 de octubre de 2024, presentado en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento en fecha 9 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11458), redactados por el despacho de arquitectos 3d3 arquitectes, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones 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 las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina y legalización de demolición, reforma y ampliación, proyecto con visado COAIB n.º 11/109763/24 de fecha 9 de octubre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11458), redactados por el despacho de arquitectos 3d3 arquitectes, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Autorizar las **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN (MD de 6394/2021)**, situada en **CARRER METLERA, 17 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6180404DD4768S0001SU, solicitado por **WALTER JOSEF DELFING Y BIRGIT CÄCILIE DELFING**, proyecto con visado COAIB n.º 11/109763/24 de fecha 9 de octubre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11458), redactados por el despacho de arquitectos 3d3 arquitectes, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (UA5/PA)*.**



Ajuntament d' Andratx

- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U).**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIEENTOS VEINTISIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (226.291,81.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS CON UN CÉNTIMOS (230.910,01.-€).** SS incluido.

3.- Plazos:

- No varían con respecto a los iniciales.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de 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 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.- Se advierte a la interesada que, de conformidad con lo dispuesto 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

TERCERO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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: **DOSCIEENTOS VEINTISIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (226.291,81.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de^{**}: **DOSCIENTOS TREINTA MIL NOVECIENTOS DIEZ EUROS CON UN CÉNTIMOS (230.910,01.-€)**. SS incluido.^{**}

Expedient 4929/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4929/2020, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 30 de mayo de 2019, el Celador Municipal emite informe de inspección nº 165/2019 LC por una inspección realizada el 28/05/2019 en c/ Formentera, 9A S'Arracó (Andratx), ref. catastral 8014914DD4881S0001LH, suelo urbano, el que hace constar lo siguiente:

"Personat en la citada ubicació i després d'haver realitzat una inspecció ocular i presa de mesures, es comprova que s'han realitzat dos murs de blocs de formigó amb reixeta metàl·lica, en la seva part superior, per al tancament de la parcel·la.

Estat de les obres: No acabades: En curs d'execució



Ajuntament d' Andratx

- *Observacions:*

Revisada la base de dades municipal es comprova l'existència de l'expedient 4667/2019 per a la realització de construcció de reixeta separadora, el qual encara es troba en estat de tramitació. Per la qual cosa, aquesta obra manca de llicència per a la seva execució.

- *Descripció de les obres sense llicència:*

- Mur de blocs de formigó de 7'32 m. de longitud i 0'85 m. d'altura, amb reixeta metàl·lica, de 1 m. d'altura., en la seva part superior.

- Mur de blocs de formigó, revocat amb morter en la seva part interior, de 11 m. de longitud i 0'85 m. d'altura, amb reixeta metàl·lica, de 1 m. d'altura., en la seva part superior".

2º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada día 5 de julio de 2019, acordó ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en la Calle Formentera, 9A.

El acuerdo se intentó notificar a los propietarios, HEREDEROS DE ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY, tras su intento infructuoso se publicó en el BOE núm. 211, de 3 de septiembre de 2019.

3º.- En fecha 7 de abril de 2020 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia por importe de 1.184,85 €. Asimismo indicó que *"Las obras PODRÍAN SER LEGALIZABLES siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andartx, en particular la norma 40 de las NNSS'07".*

4º.- En fecha 7 de abril de 2020, la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral de la referencia catastral núm. 8014914DD4881S0001LH en el que aparecen como titulares los HEREDEROS DE ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY.

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de junio de 2020, acordó: *"PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra los HEREDEROS DE ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY con motivo de la realización de actos de edificación y uso del*



Ajuntament d' Andratx

suelo sin título habilitante en la c/ Formentera, 9A S'Arracó (Andratx), referencia catastral 8014914DD4881S0001LH, consistentes en la ejecución de:

- Muro de bloques de hormigón de 7'32 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.

- Muro de bloques de hormigón, revocado con mortero en su parte interior, de 11 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.

Y como consecuencia: [...]

*SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra los HEREDEROS DE ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY, en concepto de propietarios, y D. Gaspar Palmer Pujol, con DNI núm. ****, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Formentera, 9A S'Arracó (Andratx), ref. catastral 8014914DD4881S0001LH, consistentes en la ejecución de:*

- Muro de bloques de hormigón de 7'32 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.

- Muro de bloques de hormigón, revocado con mortero en su parte interior, de 11 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.

Y como consecuencia: [...]."

6º.- En fecha 6 de agosto de 2020, RGE n.º 2020-E-RE-3733, por FRANCISCA SEGUI GIL, con DNI nº 4306XXXXG, en representación de TR3S BEN AUTENTIC CB, con NIF nº E5766XXXX, solicita licencia de legalización expediente n.º 6088/2020.

7º.- En fecha 8 de septiembre de 2020 la Instructora de los procedimientos emitió la diligencia siguiente:

"Visto la presentación de solicitud de legalización LG 6088/2020 presentada el 6 de agosto de 2020, RGE n.º 2020-E-RE-3733, por FRANCISCA SEGUI GIL, con DNI nº 4306XXXXG, en representación de TR3S BEN AUTENTIC CB, con NIF nº E5766XXXX, y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y del procedimiento



Ajuntament d' Andratx

sancionador (exp. 4929/2019) QUEDA SUSPENDIDO desde el 6 de agosto de 2020 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

8º.- Mediante Decreto del Alcalde n.º 3549, de 23 de noviembre de 2021, se declaró caducado el procedimiento para la tramitación del expediente 6088/2020 iniciado a instancia de TR3S BEN AUTENTIC CB, cuyo objeto es la licencia de legalización de obras en parcela situada en CARRER FORMENTERA 9 (A)- ANDRATX, por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado. Declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo, sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

9º.- En fecha de 28 de julio de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó declarar el archivo y la caducidad del expediente de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 3 de junio de 2020, e iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra REMMERS CHRISTIAN ERNST, con NIE n.º ****4047*, SEBASTIAN FISCHER IRA MARINA, de la que no consta el n.º NIF, y RHEIDT MARIE-SOPHIE, con NIE n.º ****0621*, propietarios actuales, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Formentera, 9A S'Arracó (Andratx), referencia catastral 8014914DD4881S0001LH”. Así mismo, se inicia procedimiento sancionador contra GASPAR PALMER PUJOL, con DNI n.º ***6792**, y JAIME PALMER PUJOL, con DNI n.º ***3452**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Formentera, 9A S'Arracó (Andratx), ref. catastral 8014914DD4881S0001LH, consistentes en la ejecución de: - Muro de bloques de hormigón de 7'32 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior. - Muro de bloques de hormigón, revocado con mortero en su parte interior, de 11 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.

10º.- Consta en el expediente titular catastral de fecha 04/03/2025 en el que constan como propietarios desde el 04/09/2020: REMMERS CHRISTIAN ERNST, con NIE n.º ****4047*, con un 33,34 % de propiedad, SEBASTIAN FISCHER IRA MARINA, de la que no consta el n.º NIF, con un 33,33 % de propiedad, y RHEIDT MARIE-SOPHIE, con NIE n.º ****0621*, con un 33,33 % de propiedad.



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 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.



Ajuntament d' Andratx

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 los propietarios actuales de la vivienda que, según Catastro, son desde el 04/09/2020: REMMERS CHRISTIAN ERNST, con NIE n.º ****4047*, con un 33,34 % de propiedad, SEBASTIAN FISCHER IRA MARINA, de la que no consta el nº NIF, con un 33,33 % de propiedad, y RHEIDT MARIE-SOPHIE, con NIE nº ****0621*, con un 33,33 % de propiedad

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

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

“1. La resolución por la que se dispone el inicio del procedimiento deberá contener al



Ajuntament d' Andratx

menos los siguientes elementos:

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



Ajuntament d' Andratx

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

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 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:



Ajuntament d' Andratx

*“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”.*

Los procedimientos de disciplina urbanística iniciados por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de junio de 2020 se iniciaron contra:

- El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra los HEREDEROS DE ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY.
- El procedimiento sancionador contra los HEREDEROS DE ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY, en concepto de propietarios, y D. Gaspar Palmer Pujol, con DNI núm. XXXX7925-B, en concepto de promotor.

Esto fue así, porque era la información que aparecía en Catastro en informe de fecha 7 de abril de 2020, a día de hoy, y visto el informe de catastro de 16/06/2023 se ha podido comprobar que los herederos de Antonia Enseñat Alemany debieron ser Gaspar Palmer Pujol y Jaime Palmer Pujol al 50% de propiedad.

Asimismo, se considera promotor de las obras a D. Gaspar Palmer Pujol tal y como consta en el expediente 4667/2019 iniciado por solicitud de Gaspar Palmer Pujol, RGE núm. 2019-E-RE-996 de 14 de mayo de 2019.

DUODÉCIMO.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico



Ajuntament d' Andratx

habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 7 de abril de 2020, de **888,64 €**.

Visto que los propietarios tenían un derecho de propiedad del 50% cada uno, procedería imponer una sanción de 444,32 € a cada uno, no obstante en virtud del artículo 176.3 LUIB el cual regula el importe mínimo de las sanciones, procede imponer una sanción de **600.-euros** 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.

DECIMOCUARTO.- 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 se hubiera satisfecho.

DECIMOQUINTO.- 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.

DECIMOSEXTO.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.” En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”.

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. 266, de 5 de octubre de 2024, 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 28 de julio de 2023.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra REMMERS CHRISTIAN ERNST, con NIE n.º ****4047*, SEBASTIAN FISCHER IRA MARINA, de la que no consta el



Ajuntament d' Andratx

nº NIF, y RHEIDT MARIE-SOPHIE, con NIE nº ****0621*, propietarios actuales, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Formentera, 9A S'Arracó (Andratx), referencia catastral 8014914DD4881S0001LH, consistentes en la ejecución de**:**

- Muro de bloques de hormigón de 7'32 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.

- Muro de bloques de hormigón, revocado con mortero en su parte interior, de 11 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.

Y como consecuencia:

A) Puesto que las obras *"PODRÍAN SER LEGALIZABLES siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andartx, en particular la norma 40 de las NNSS'07"* de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 7 de abril de 2020, 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 ALICIA ALVAREZ PULIDO y secretaria a JUANA MARIA BONET PUIG, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra GASPAL PALMER PUJOL, con DNI nº ***6792**, y JAIME PALMER PUJOL, con DNI nº ***3452**, con



Ajuntament d' Andratx

motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Formentera, 9A S'Arracó (Andratx), ref. catastral 8014914DD4881S0001LH, consistentes en la ejecución de:

- *Muro de bloques de hormigón de 7'32 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.*

- *Muro de bloques de hormigón, revocado con mortero en su parte interior, de 11 m. de longitud y 0'85 m. de altura, con rejilla metálica, de 1 m. de altura., en su parte superior.*

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 1.184,85 €, según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción grave del artículo 163.2.c) de la LUIB y les puede corresponder una multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **888,63.-euros**.

Visto que los propietarios tenían un derecho de propiedad del 50% cada uno, procedería imponer una sanción de 444,32 € a cada uno, no obstante en virtud del artículo 176.3 LUIB el cual regula la el importe mínimo de las sanciones, procede imponer una sanción de **600.-euros** 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. 2666 de 5 de octubre de 2024 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la



Ajuntament d' Andratx

fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ALVAREZ PULIDO y secretaria a JUANA MARIA BONET PUIG, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

E) Informar que, de acuerdo 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 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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 6664/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6664/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA,**



Ajuntament d' Andratx

situada en **CARRER TAPIES, 5 – URB. MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **MEER & SAND PORT S.L.**, con referencia catastral 7086915DD4778S0001JA, 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 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 21 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6753), siendo completada en fecha 22 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7808), en fecha 30 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8121), en fecha 25 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10390), en fecha 11 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12057).

2º.- En fecha 7 de enero de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto en su informe de fecha 18 de diciembre de 2024 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-73).

3º.- En fecha 9 de enero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-285 y 2025-E-RE-294).

4º.- En fecha 2 de marzo de 2025, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«INFORME ANTERIOR

En el informe anterior se señaló una única deficiencia:

- **No consta autorización** de AESA en zona de servidumbres aeronáuticas o no se ha podido documentar de la edificación existente en el archivo. Por tanto, dado que la edificación es posterior al 1972, debe aportarse autorización anterior o, en su defecto, solicitar trámite de autorización, tanto



Ajuntament d' Andratx

de edificación existente como de las ampliaciones propuestas, aportando la documentación necesaria de Pre-Solicitud en el Ayuntamiento de Andratx, para que se puedan llevar a cabo dicha tramitación.

NUEVA DOCUMENTACIÓN QUE CONSTA EN EL EXPEDIENTE

- *Acuerdo de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente E25-0108. Calle Tàpies 5. Vivienda y Grúa móvil. Autorización para la Reforma y Ampliación de la vivienda unifamiliar y el uso de la grúa móvil, **con condiciones**. Fecha 21 de enero de 2025.*

*Por tanto, **se ha tramitado y subsanado la única deficiencia de tramitación pendiente.***

Cabe entonces, repetir el análisis del proyecto técnico de acuerdo a lo siguiente:

0. PROYECTO TÉCNICO

El proyecto último presentado y sometido a informe es:

- *“PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA”, redactado por Gerardo Bastidas Caldentey, firmado telemáticamente en fecha 25/10/2023. Calle Tapies, nº 5. Port d'Andratx. TM de Andratx. PEM: 355.059,00 euros.*

Consta nota registral en el expediente de la FN 12214. Titular: MEER & SAND MON PORT SL. Superficie de la parcela en registro: 1.320m2. Con vivienda existente.

En Catastro, se trata de la RC 7086915DD4778S0001JA, con superficie de parcela catastral 1.378m2 y superficie construida de 434m2, incluye piscina.

Se trata de una vivienda unifamiliar aislada con piscina cuyo proyecto de reforma y ampliación propone:

- *Mejora de los cerramientos de la vivienda para conseguir las condiciones de salubridad adecuadas.*
- *La construcción de una nueva habitación en la planta primera del ala este.*
- *Cambiar la imagen exterior de la torre central a un volumen de líneas rectas, eliminando además la planta superior de acceso a la cubierta.*
- *Ampliación de la escalera secundaria de acceso al dormitorio 3 y nueva sala*



Ajuntament d' Andratx

técnica en planta sótano.

- *La construcción de un porche con sótano en la piscina.*
- *Ampliación de la terraza trasera como comedor exterior y sustitución de la cubierta de teja inclinada del salón por una cubierta plana con acceso desde planta primera.*
- *Eliminar el acceso a través de un callejón actual y añadir una puerta peatonal al acceso vehicular.*
- *Distribución interior. Mantener la zonificación original de la vivienda en cuanto a usos: estancias de día y de noche, garaje, cuartos húmedos, salas de máquinas, piscina y terrazas.*
- *Revisión de los distintos sistemas de instalaciones para dar cumplimiento a los requisitos de salubridad, para adaptarse a la nueva distribución e incorporar máquinas más eficientes, con mayor rendimiento y menor consumo.*
- *En los espacios exteriores, mantener la estructura original de parterres, añadiendo más vegetación y arbolado.*

Superficies construidas propuestas:

- *Sótano: 103,30m², incluido el aljibe.*
- *Planta baja: 237,11m² de vivienda y 27,20m² de porche.*
- *Planta piso: 168,92m² de vivienda y 8,20m² de porche.*
- *TOTAL 544,73m². Computable: 441,43m².*

Piscina de 26,94m² existente y legalmente implantada.

1. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE ANDRATX:

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NNSS'23

Aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB nº: 62 de 13.05.2023).

LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES, de 29 de diciembre (LUIB)

Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29



Ajuntament d' Andratx

de diciembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17).

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 nº66, de 30-04-15). Modificación del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, según acuerdo del el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 08 de noviembre de 2018 (BOIB n.º 143, de 15-11-18).

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Aprobado definitivamente por el «Ple del Consell Insular de Mallorca» en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB nº: 188 de 31-12-2004).

Modificación 1. El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 3 de junio de 2010 se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 1 del Plan Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de junio de 2010), por tanto, su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca.

Modificación 2. El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 13 de enero de 2011 se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrero de 2011), por tanto, su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca.

2. NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACIÓN:

Clasificación del Suelo: **SUELO URBANO.**

Calificación **PA-U1 – UNIFAMILIAR 1. Artículo 195 NNSS'2023.**

La parcela se encuentra en el antiguo ámbito del polígono P/3PA, de "Urbanización de Montport", obras de urbanización recepcionadas por parte del Ayuntamiento de Andratx con las antiguas NS'2007, por lo que los terrenos son aptos para la edificación en base al artículo 25 de la LUIB. Se trata entonces, de suelo urbano consolidado.

3. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 1.000 m². 1.339,39m². Cumple. Fachada mínima: 20 m. En fondo saco: 8 m. Existente. Cumple. Coeficiente de ocupación: 30% = 401,81m². Propone 364,88m². Cumple. Coeficiente de Aprovechamiento sobre terreno: 0,33 m²/m² en



Ajuntament d' Andratx

parcelas de 1.000m², 0,40 m²/m² en parcelas de menos de 1.000m² = 441,99m². Propone 441,43m². Cumple. Coeficiente de Aprovechamiento bajo terreno: 0,33 m²/m² = 441,99m². Propone 103,30m². Cumple. Superficie máxima sobre terreno por edificio: 700m². Propone 441,43m³. Cumple. Altura Reguladora: 7,5m. En proyecto 6,66m. Cumple. Altura máxima: 10,50m o 8,50 m AESA. En proyecto 8,26m. Cumple. Nº de plantas: 2 plantas sobre rasante permitidas y 1 bajo rasante. Cumple. Tipo de ordenación: Aislada: Sí. Cumple. Entre Medianeras: No. Adosadas a una medianera: No. Retranqueos: A vial y E.L.P.: 4 m. En proyecto mayor de 4,00m. Cumple. A medianera: 3 m. En proyecto mayor de 3,00m. Cumple. Separación entre edificaciones: 6 m si suma de superficies es mayor a 700m². -. 6,35m. Cumple. Área ajardinada mínima: 40% = 535,76m² mínimo. Propone 559,13m². Cumple. Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/1.000m². En proyecto 1 vivienda. Cumple. Índice de intensidad de uso turístico: -.

Al respecto del cumplimiento de las normas de edificación de las Normas Subsidiarias de Andratx'2023 aplicables, y siempre desde el control necesario del tipo de obra de reforma y ampliación propuesta, cabe significar:

- Habitabilidad. Cumple.
- Accesibilidad: Cumple.
- Adaptación al terreno. Desnivel máximo de 1,50ml. Cumple.
- Aparcamiento. 1 por vivienda. Cumple.
- Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Cumple.

4. ORGANISMOS AFECTADOS:

- **AESA.** No constaba autorización de la edificación inicial, y dado que la edificación es posterior al 1972, se solicitó nueva autorización a este organismo. Consta ya en el expediente Acuerdo de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente E25-0108. Calle Tàpies 5. Vivienda y Grúa móvil. **Autorización** para la Reforma y Ampliación de la vivienda unifamiliar y el uso de la grúa móvil, **con condiciones**. Fecha 21 de enero de 2025.

No se ha detectado ninguna otra afección sectorial.

5. EXPEDIENTES RELACIONADOS:



Ajuntament d' Andratx

- *MA1998/227, CFO2001/014. Ampliación de vivienda unifamiliar aislada.*
- *MA2009/062, MD2013/004, CFO2013/006. CFO concedido 22/11/2017.*
- *ME1999/201. Acabar excavación pendiente.*
- *ME2000/332. Reforma.*
- *ME2009/252. Reforma interior de vivienda.*
- *SO1999/031.*
- *SO2001/017.*
- *LG1999/014. Legalización excavación.*
- *LG2010/004. Legalización piscina.*
- *ME 332/2000. Abrir ventana y modificar tabiquería en baño.*
- *3088/2023. Certificado inexistencia.*
- *7783/2023. CP.*
- *5823/2024. Medición acústica.*
- *5871/2024. Prórroga CP denegada.*
- *6608/2024. Medición acústica.*
- *7453/2024. CP.*

Contrastado con el archivo municipal, la edificación se mantiene legalmente implantada en sus condiciones de parámetros urbanísticos básicos, principalmente reflejada en el proyecto autorizado del expediente MA 2009/062, con MD2013/004, CFO2013/006. CFO concedido 22/11/2017.

6. PRESUPUESTO: 355.059,00 euros €.

7.- PLAZOS:

Iniciación: 6 meses.

Ejecución: 36 meses.

7. CONCLUSIÓN:

*Visto la documentación aportada según RGE 2023-E-RE-6753, 21/07/2023 y siguientes, principalmente el proyecto último entrado en RGE 2023-E-RE-10390, 25/10/2023, donde se presenta **“PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y***



Ajuntament d' Andratx

AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA”, redactado por Gerardo Bastidas Caldentey, firmado telemáticamente en fecha 25/10/2023, en Calle Tapies, nº 5, Port d'Andratx TM de Andratx, **se emite Informe Favorable** con las siguientes condiciones:

1. En la ejecución de la obra, se han de tener en cuenta cada una de las condiciones del Acuerdo de Autorización de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente E25-0108. Calle Tàpies 5. Vivienda y Grúa móvil. **Autorización para la Reforma y Ampliación de la vivienda unifamiliar y el uso de la grúa móvil, con condiciones.** Fecha 21 de enero de 2025.
2. En ningún caso se puede aumentar, durante la obra, los parámetros urbanísticos de la edificación o construcciones existentes.
3. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
4. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
5. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y 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 reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Gerardo Bastidas Caldentey, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10390).

En el informe técnico se señala que la edificación se mantiene legalmente implantada en sus condiciones de parámetros urbanísticos básicos, principalmente reflejada en el proyecto autorizado del expediente MA 2009/062, con MD2013/004, CFO2013/006. CFO concedido 22/11/2017.

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



Ajuntament d' Andratx

realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **AESA:** Consta informe de día 23 de enero de 2025, para la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar, con prescripciones (R.G.E. nº 2025-E-RC-401).

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 266 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB**, ** en fecha 2 de marzo 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 reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Gerardo Bastidas Caldentey, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10390), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«1. En la ejecución de la obra, se han de tener en cuenta cada una de las condiciones del Acuerdo de Autorización de la Agencia Estatal de la Seguridad



Ajuntament d' Andratx

Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente E25-0108. Calle Tàpies 5. Vivienda y Grúa móvil. Autorización para la Reforma y Ampliación de la vivienda unifamiliar y el uso de la grúa móvil, con condiciones. Fecha 21 de enero de 2025.

2. En ningún caso se puede aumentar, durante la obra, los parámetros urbanísticos de la edificación o construcciones existentes.

3. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.

4. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.

5. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).»

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Gerardo Bastidas Caldentey, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10390), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«1. En la ejecución de la obra, se han de tener en cuenta cada una de las condiciones del Acuerdo de Autorización de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente E25-0108. Calle Tàpies 5. Vivienda y Grúa móvil. Autorización para la Reforma y Ampliación de la vivienda unifamiliar y el uso de la grúa móvil, con condiciones. Fecha 21 de enero de 2025.

2. En ningún caso se puede aumentar, durante la obra, los parámetros urbanísticos



Ajuntament d' Andratx

de la edificación o construcciones existentes.

3. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.

4. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.

5. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y 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 REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER TAPIES, 5 – URB. MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **MEER & SAND PORT S.L.**, con referencia catastral 7086915DD4778S0001JA, redactado por el arquitecto Gerardo Bastidas Caldentey, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10390), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«1. En la ejecución de la obra, se han de tener en cuenta cada una de las condiciones del Acuerdo de Autorización de la Agencia Estatal de la Seguridad Aérea en materia de Servidumbres Aeronáuticas. Expediente E25-0108. Calle Tàpies 5. Vivienda y Grúa móvil. Autorización para la Reforma y Ampliación de la vivienda unifamiliar y el uso de la grúa móvil, con condiciones. Fecha 21 de enero de 2025.

2. En ningún caso se puede aumentar, durante la obra, los parámetros urbanísticos de la edificación o construcciones existentes.

3. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.

4. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera



Ajuntament d' Andratx

independiente a la licencia de obras de la edificación.

5. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).»

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR 1 – PA-U1**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS (355.059,00.-€).**

3- Plazos:

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

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

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

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 258.4 del RLUIB, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:



Ajuntament d' Andratx

«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 255.6 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



Ajuntament d' Andratx

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 notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-



Ajuntament d' Andratx

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:
TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CINCUENTA Y NUEVE EUROS (355.059,00.-€).

Expedient 1053/2025. SUBVENCIONES POR CONCURRENCIA COMPETITIVA PARA LA MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE URBANO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANDRATX 2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Atès que dins el Pla Estratègic de Subvencions 2023-2025, es va aprovar una línia de subvencions per millorar el medi ambient, per la qual cosa es vol dur a terme la concessió de subvencions per procediment de concurrència competitiva, i sobre la viabilitat de la proposta de les bases per atorgar subvencions per a la millora del Medi ambient urbà al tm d'Andratx.

Atès l'informe jurídic emès pels Serveis Jurídics en data 20 de febrer de 2025.

Atès l'informe de fiscalització emès per l'Interventor Municipal en data 24 de febrer de 2025.

Ateses les bases reguladores per a la concessió de subvencions per procediment de concurrència competitiva, per la millora del medi ambient urbà en el tm d'Andratx, i que diuen així:

«CONVOCATÒRIA PER A LA CONCESSIÓ DE SUBVENCIONS PER CONCURRENCIA COMPETITIVA EN MATÈRIA DE MEDI AMBIENT ANY 2025

1. Bases reguladores

Aquestes subvencions es regiran pel que s'estableix en les bases reguladores de la present convocatòria, en les bases d'execució del pressupost general de l'Ajuntament per a l'exercici 2025, en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de



Ajuntament d' Andratx

Subvencions; en el Reglament General de la Llei de Subvencions aprovat per Reial decret 886/2006, de 21 de juliol; en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; en el Reial decret 130/2019, de 8 de març, pel qual es regula la Base de dades Nacional de Subvencions i la publicitat de les subvencions i altres ajudes públiques; en l'Ordenança General de Subvencions, publicada en el Butlletí Oficial dels Illes Balears núm. 47 amb data 20 d'abril de 2017 i en les restants normes de dret administratiu que si és el cas siguin aplicables, i en defecte d'això, les normes de dret privat.

El procediment per a la concessió d'aquestes subvencions serà en règim de concurrència competitiva, mitjançant la comparació de les sol·licituds presentades, a fi d'establir una prelación entre les mateixes d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquesta convocatòria, adjudicant, amb el límit fixat en el punt següent, aquelles que hagin obtingut major valoració en aplicació dels citats criteris.

2. Crèdits pressupostaris

Per a les subvencions objecte d'aquesta convocatòria es destinarà la quantitat de 20.000 euros, amb càrrec a la partida 170.48000 de l'exercici pressupostari de l'any 2025.

3. Objecte, condicions i finalitat de la concessió de la subvenció

La present convocatòria té per objecte la concessió de subvencions destinades al finançament d'actuacions orientades a la millora del medi ambient en el terme municipal d'Andratx i la seva projecció exterior.

Aquestes subvencions estan dirigides a diverses entitats i col·lectius del municipi que, d'acord amb els compromisos 1, 3, 4 i 9 del Pla Estratègic de Subvencions per als exercicis 2023-2025, fomentin i donin suport a projectes i activitats que contribueixin a la millora del medi ambient en el terme municipal. Es busca promoure l'educació ambiental, la conservació d'espais naturals, el benestar animal i la sostenibilitat. A més, es pretén:

- Protegir i projectar el patrimoni natural i cultural.
- Sensibilitzar i visibilitzar polítiques de minimització de residus i reciclatge.
- Millorar la qualitat, sostenibilitat, manteniment i neteja de l'espai públic.
- Preservar l'entorn natural i la seva connexió amb espais verds urbans i platges,



Ajuntament d' Andratx

promovent un ús cívic dels mateixos.

- Reduir l'impacte ambiental de les activitats del municipi.
- Augmentar l'eficiència en el consum energètic.
- Millorar la qualitat democràtica, fomentant una ciutadania lliure i responsable i un govern en xarxa.
- Incrementar el nombre de xarxes ciutadanes i aconseguir un associacionisme més sòlid, viable i corresponsable.
- Reforçar les polítiques de participació ciutadana per a fer-les més corresponsables, continuades i transformadores.

Condicions

La concessió de les subvencions contemplades en la present convocatòria se subjectarà als principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació, així com a l'eficàcia en el compliment d'objectius i a l'eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics.

No són subvencionables les següents despeses:

- Les atribuïbles al funcionament ordinari de l'entitat (llum, telèfon, internet, etc).
- Pel que fa al cost del personal, només és cost subvencionable en la proporció atribuïble a la tasca desenvolupada per a l'activitat objecte de subvenció.
- Excepcionalment els costos relatius a menjars, refrigeris, serveis de menjars o altres semblants, que estiguin directament relacionats amb l'activitat subvencionable, es podran considerar despesa subvencionable; sempre que no superi un 10% del cost total de l'activitat subvencionable.

L'import de la subvenció podrà cobrir el 100% del pressupost de l'activitat subvencionada i l'activitat haurà d'haver-se executat en el terme municipal d'Andratx, durant l'any 2025, de l'1 de gener al 30 de novembre.

Els beneficiaris es comprometen a donar publicitat adequada al caràcter públic del finançament de l'activitat objecte de la subvenció. A aquest efecte, hauran d'esmentar el suport per part de l'Ajuntament d'Andratx en tots els elements publicitaris de l'activitat subvencionada. Això consisteix en la inclusió de la imatge institucional de l'Ajuntament d'Andratx en llegendes, plaques o altres materials



Ajuntament d' Andratx

impresos o mitjans electrònics o audiovisuals, xarxes socials o esments en mitjans de comunicació.

Els beneficiaris hauran de contractar una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi l'execució del projecte o activitat subvencionada, si existís risc per a tercers en la seva execució.

3.1.- Beneficiaris:

Podran ser beneficiaris d'aquestes subvencions les següents entitats i col·lectius:

- Associacions de pares i mares d'alumnes (APIMAs).
- Confraries de pescadors.
- Cooperatives agrícoles
- Associacions de cavallistes del municipi.
- Associacions de gossos o animals domèstics del municipi.
- Entitats sense ànim de lucre i ONGs que desenvolupin la seva acció en el terme municipal.

3.2.- Distribució de fons:

L'import total destinat a les subvencions ascendeix a 20.000 euros, que es distribuirà entre els diferents tipus d'actuacions de la manera següent:

- **Associacions de pares i mares d'alumnes (APIMAs):** Fins a un total de 5.000 euros, amb un límit de 1.500 euros per sol·licitud.
- **Confraries de pescadors:** Fins a un màxim de 1.000 euros.
- **Cooperatives agrícoles:** Fins a un màxim de 1.000 euros.
- **Associació de cavallistes del municipi:** Fins a un màxim de 1.100 euros.
- **Associacions de gossos o animals domèstics del municipi:** fins a un màxim de 1.100 euros.
- **Entitats sense ànim de lucre i ONGs que desenvolupin la seva acció en el terme municipal:** Fins a un màxim de 10.800 euros, amb un límit de 3.600 euros per sol·licitud

3.3.- Reassignació de fons no utilitzats:



Ajuntament d' Andratx

En el cas que no s'esgoti el pressupost assignat a alguna de les línies d'actuació, l'import no utilitzat es reassignarà a les entitats sense ànim de lucre i ONGs que hagin presentat sol·licituds vàlides però que no hagin estat completament finançades.

4. Requisits per a sol·licitar la subvenció i manera de justificar-los

Cada sol·licitant podrà presentar una única sol·licitud, que correspondrà a un únic projecte o pla d'acció.

Per a sol·licitar la subvenció, les entitats o col·lectius hauran de complir amb els següents requisits:

- **Associacions de pares i mares d'alumnes (APIMAs):**

- Estar oficialment reconegudes i estar situades en el terme municipal d'Andratx.
- Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.

- **Confraries de pescadors**

- Estar legalment constituïdes i registrades en el municipi.
- Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.

- **Cooperatives agrícoles**

- Estar legalment constituïdes i registrades en el municipi.
- Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.

- **Associació de cavallistes del municipi:**

- Estar legalment constituïdes i registrades en el municipi.
- Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.

- **Associacions de gossos o animals domèstics del municipi:**

- Estar legalment constituïdes i registrades en el municipi.
- Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.



Ajuntament d' Andratx

• Entitats sense ànim de lucre i ONGs:

- Estar legalment constituïdes.
- Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.

Forma d'acreditar-los

Per a acreditar el compliment dels requisits esmentats, les entitats i col·lectius hauran de presentar la següent documentació:

- Còpia del CIF de l'entitat.
- Document acreditatiu de la inscripció en el registre corresponent.
- Projecte o pla d'acció

4.1. Incompatibilitats

La concessió d'aquesta subvenció serà compatible amb altres subvencions, ajudes o ingressos procedents de qualssevol administració o entitat pública o privada, tant d'àmbit nacional com de la Unió Europea o d'organismes internacionals. No obstant això, en cap cas la suma total de les aportacions podrà superar el cost total de l'activitat subvencionable.

5. Òrgan competent per a la instrucció i resolució del procediment

L'òrgan competent per a la instrucció de l'expedient és l'àrea de medi ambient de l'Ajuntament. Una vegada comprovada la documentació presentada obrant en l'expedient, l'òrgan instructor formularà la proposta de resolució provisional, degudament motivada.

L'òrgan competent per a resoldre serà la Junta de Govern Local.

6. Termini de presentació de sol·licituds i documentació

Les sol·licituds es formularan en el model que figura com a Annex d'aquesta convocatòria. Es dirigiran a la Batlessa de l'Ajuntament, i es presentaran en el Registre d'entrada de l'Ajuntament o per qualsevol dels mitjans assenyalats en l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, en el termini de 20 dies hàbils a partir de l'endemà de la publicació en el BOIB de l'extracte de la convocatòria.

Hauran d'acompanyar-se a la sol·licitud els documents següents:



Ajuntament d' Andratx

- Documents que acreditin la personalitat del sol·licitant i, si és el cas, la representació de qui signa la sol·licitud (còpia de l'escriptura de constitució o modificació, còpia de l'acta fundacional i Estatuts, còpia del NIF, etc.).
- Declaració responsable a la qual el sol·licitant exposi que no ha demanat una altra subvenció per a dur a terme l'acció subvencionable de la sol·licitud o, si és el cas, la relació dels suports econòmics, de les subvencions i de les ajudes sol·licitades i/o concedides, i que no concorre cap de les circumstàncies que impedeixin obtenir la condició de beneficiari de subvencions públiques, establertes en l'article 13 de la Llei General de Subvencions.
- Certificats d'estar al corrent e els pagaments a l'Agència Tributària, a la ATIB i a la Seguretat Social.
- Certificat de l'entitat financera on el sol·licitant tingui el seu compte, indicant el codi IBAN de la mateixa (Model SEPA facilitat per l'Ajuntament).
- Projecte o pla d'acció: Programa detallat de les activitats a realitzar i per a les quals es sol·licita la subvenció. Aquest apartat haurà de tenir una extensió màxima de 40 fulles (les fulles que excedeixin d'aquest número no seran tingudes en compte) en format Din A4 i haurà de recollir el contingut mínim següent:
 - Denominació de l'activitat.
 - Introducció (breu exposició general que descrigui les actuacions a executar).
 - Justificació (raons per a les quals s'executen les accions).
 - Objectius (el que es pretén aconseguir amb la seva execució, en relació amb el punt 3 de les bases).
- Pressupost total degudament desglossat en el qual figuri el cost de les activitats proposades i les fonts de finançament. Per a l'adquisició de material haurà d'aportar-se pressupost detallat de les empreses subministradores.

L'Ajuntament d'Andratx podrà requerir en qualsevol moment de la tramitació de la sol·licitud els documents que consideri necessaris a fi de garantir la correcta adjudicació de la subvenció segons els criteris d'avaluació establerts.

Si la sol·licitud no reuneix els requisits establerts en la norma de convocatòria, l'òrgan competent requerirà a l'interessat perquè l'esmeni en el termini màxim i improrrogable de 10 dies, indicant-li que si no ho fes se li tindrà per desistit de la



Ajuntament d' Andratx

seva sol·licitud.

7. Proposta de resolució provisional, resolució definitiva, terminis i notificació

Una vegada avaluades les sol·licituds, per l'òrgan instructor es formularà la proposta de resolució provisional, degudament motivada, que serà notificada als interessats mitjançant anunci en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i en la pàgina web, concedint un termini de 10 dies per a presentar al·legacions.

Després d'examinar les al·legacions si n'hi hagués, es formularà la proposta de resolució definitiva, que haurà d'expressar el sol·licitant o la relació de sol·licitants per als quals es proposa la concessió de la subvenció, i la quantia, especificant l'avaluació i els criteris de valoració seguits per a efectuar-la.

Una vegada aprovada la proposta de resolució definitiva, l'òrgan competent resoldrà el procediment. La resolució, a més de contenir el sol·licitant o relació de sol·licitants als quals es concedeix la subvenció, farà constar, si és el cas, de manera expressa, la desestimació de la resta de les sol·licituds.

El termini de resolució i notificació serà de 6 mesos.

El venciment del termini màxim sense haver-se notificat la resolució legitima als interessats per a entendre desestimada per silenci administratiu la sol·licitud de concessió de la subvenció.

8. Fi de la via administrativa

L'acte de resolució de la subvenció esgota la via administrativa.

D'acord amb el que disposen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques, contra aquesta resolució podrà interposar-se recurs potestatiu de reposició davant la Batlessa d'aquest Ajuntament, en el terme d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació, o bé directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat contenciós administratiu de Palma en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció contenciosa administrativa.

9. Criteris de valoració de sol·licituds

Els criteris per a l'assignació de les subvencions seran els següents:

Per a cadascuna de les línies:



Ajuntament d' Andratx

Els projectes seran valorats comparativament entre els presentats, per a establir l'ordre de prelación per a la concessió de les subvencions, d'acord amb els criteris següents:

- Es valorarà màxim fins a 10 punts el nivell d'innovació del projecte.
- Es valorarà màxim fins a 10 punts l'impacte positiu que l'execució del projecte genera en el medi ambient.
- Es valorarà màxim fins a 10 punts la viabilitat i idoneïtat dels mitjans amb els quals compta el projecte i el grau de coneixement que aquest mostra del mitjà on es realitzarà.
- Es valorarà màxim fins a 10 punts el nombre estimat de potencials receptors de la difusió del projecte.
- Es valorarà màxim fins a 10 punts la idoneïtat del projecte en relació als objectius de la convocatòria.

Sent la puntuació màxima possible de 50 punts per sol·licitud presentada.

La puntuació obtinguda determinarà l'ordre de prelación en la concessió de les subvencions, fins a esgotar el pressupost.

Els empats es resoldran d'acord amb l'ordre de registre d'entrada de la sol·licitud.

En cas de romanent, és a dir, si hi ha crèdit sobrant que no sigui suficient per a subvencionar una sol·licitud íntegrament, s'assignarà igualment.

10. Mitjans de notificació o publicació

Les notificacions es practicaran en el lloc i pel mitjà que el sol·licitant faci constar a aquest efecte en la sol·licitud, tenint en compte el que s'estableix a aquest efecte en l'article 41 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

11. Mètode de pagament i justificació

La liquidació i pagament de les subvencions es realitzarà una vegada comprovada la documentació aportada per a la seva justificació.

Els beneficiaris hauran de justificar la realització de l'activitat subvencionada, aportant documentalment totes les despeses ocasionades per a la realització de l'activitat, i els seus possibles ingressos.



Ajuntament d' Andratx

El termini per a presentar la justificació de les activitats finalitzarà el 10 de desembre de 2025. Transcorregut el termini establert de justificació sense que aquesta s'hagi presentat es tindrà per desistit de la seva sol·licitud.

La documentació justificativa que s'ha d'aportar és la següent:

- Una memòria de l'activitat degudament emplenada, on se certifiquin les accions realitzades, els resultats obtinguts i el compliment de les condicions imposades en la concessió de la subvenció, inclosa la publicitat de la subvenció, activitats efectivament realitzades i participants en aquestes, avaluació, balanç econòmic amb indicació d'ingressos i despeses, material publicitari, etc.
- Relació detallada i equilibrada de les despeses de l'activitat total objecte de subvenció, amb identificació del creditor, n° de factura o document justificatiu, l'import, la data d'emissió i la de pagament.
- Les factures o documents justificatius de les despeses de l'activitat objecte de subvenció, que han d'estar expedides a nom del beneficiari. Haurà de constar obligatòriament:
 - Dades fiscals identificatives del proveïdor i del destinatari.
 - Data i número de la factura. Només s'acceptaran factures emeses en 2025.

Les factures i els justificants de pagament s'han de presentar en un sol PDF

- *Qualsevol altra documentació que li sigui requerida a l'efecte de comprovar la justificació econòmica de l'activitat.»*

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa a la Junta de Govern l'adopció de l'acord següent:

PRIMER.- Aprovar la convocatòria subvencions per procediment de concurrència competitiva, per la millora del medi ambient urbà en el tm d'Andratx, i que s'han transcrit més amunt.

SEGON.- Publicar dita convocatòria a la Base de Dades Nacional de Subvencions (BDNS), al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament d'Andratx.

**Expedient 5079/2022. Llicència urbanística de legalització amb projecte
FAVORABLE**



Ajuntament d' Andratx

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al expediente con referencia nº **5079/2022**, incoado en este Ayuntamiento por **ZINNIAMED S.L.**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS MENORES**, situado en **CAMÍ CALA EN CRANC, 1 – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, referencia catastral 9770615DD4797S0005YY, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 29 de abril de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2022-E-RE-2960, 2022-E-RE-2961 y 2022-E-RE-2962), siendo completado en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. 2022-E-RC-4723), en fecha 3 de agosto de 2022 (R.G.E. 2022-E-RE-6517) y en fecha 12 de septiembre de 2022 (R.G.E. 2022-E-RC-6101).

2º.- En fecha 7 de noviembre de 2022, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 26 de septiembre de 2022 (R.G.S. nº 2022-S-RE-9755).

3º.- En fecha 5 de diciembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-10467 y 2022-E-RE-10491).

4º.- En fecha 22 de enero de 2025, la Celadora Municipal emitió informe de inspección y valoración:

“Per tot això, i personada en la citada situació es comprova que, en la coberta de la referencia catastral 9770615DD4797S0005YY, les obres estan acabades i s'han executat així com es descriu a l'expediente de legalització 5079/2022. Per tant, si s'obtingues llicència de l'expedient 5079/2022, les obres descrites a l'expedient



Ajuntament d' Andratx

sancionador 6508/2018 quedarien legalitzades.

No obstant això, es comprova que en la citada coberta s'ha instal·lat una pèrgola d'estructura metàl·lica i coberta de tela. que no consten a les fotografies adjuntes a cap dels dos expedients de referencia (5079/2022 i 6508/2018).

També s'observa que a les altres 3 cobertes transitables s'ha dut a terme instal·lació de pèrgoles d'estructura metàl·lica i coberta de tela.

Comprovades les fotografies aèries de IDEIB i les imatges de Street View, s'aprecia que les pèrgoles del bloc 1, s'haurien instal·lat entre 2018 i 2022 i les pèrgoles del bloc 3 s'haurien instal·lat entre 2022 i octubre de 2024. També s'aprecia que en la zona d'aparcament de la comunitat s'han executat 4 pèrgoles entre els anys 2018 i 2021 i altres 6 entre els anys 2021 i 2023. No consta cap títol habilitant per la instal·lació de les citades pèrgoles.”

5º.- En fecha 27 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Vist l'informe d'inspecció de la zeladora municipal de data 22/01/25 en el qual s'informa el següent:

«Per tot això, i personada en la citada situació es comprova que, en la coberta de la referencia cadastral 9770615DD4797S0005YY, les obres estan acabades i s'han executat així com es descriu a l'expediente de legalització 5079/2022. Per tant, si s'obtingues llicència de l'expedient 5079/2022, les obres descrites a l'expedient sancionador 6508/2018 quedarien legalitzades.

No obstant això, es comprova que en la citada coberta s'ha instal·lat una pèrgola d'estructura metàl·lica i coberta de tela. que no consten a les fotografies adjuntes a cap dels dos expedients de referencia (5079/2022 i 6508/2018).

També s'observa que a les altres 3 cobertes transitables s'ha dut a terme instal·lació de pèrgoles d'estructura metàl·lica i coberta de tela. Comprovades les fotografies aèries de IDEIB i les imatges de Street View, s'aprecia que les pèrgoles del bloc 1, s'haurien instal·lat entre 2018 i 2022 i les pèrgoles del bloc 3 s'haurien instal·lat entre 2022 i octubre de 2024. També s'aprecia que en la zona d'aparcament de la comunitat s'han executat 4 pèrgoles entre els anys 2018 i 2021 i altres 6 entre els anys 2021 i 2023. No consta cap títol habilitant per la instal·lació de les citades pèrgoles.»



Ajuntament d' Andratx

D'una banda, segons informe d'inspecció consten varies infraccions que implicarien la situació de fora d'ordenació dels edificis/habitatges implicats, no de la totalitat dels edificis. Segons la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes balears, de 29 de desembre, en l'art. 129. 2. c):

«En les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació en virtut d'aquesta lletra c), i sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció duta a terme il·legalment, es permet qualsevol obra de salubritat, seguretat, higiene, reparació, consolidació i també reforma.

3. En les edificacions i construccions en règim de propietat horitzontal, les limitacions establertes en els apartats anteriors s'aplicaran únicament als pisos, locals i altres elements constitutius de finques o unitats registrals independents que es trobin en la situació d'inadequació o fora d'ordenació i per tant no a la totalitat de l'edifici.»

Les obres menors de manteniment i conservació que es sol·liciten, afecten a les zones comuns dels edificis i per tant, en aplicació de l'art. 129. 3. de la Luib, les obres estarien permeses, encara que hagi infraccions urbanístiques en algunes de les finques registrals independents.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT a la documentació presentada en data 29/04/22 amb E- RC-2960 i en data 04/07/2022 amb E-RC-4723**, 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 de legalización de obras menores, presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-2960) y en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-4723).

Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora de obras municipal en fecha 22 enero de 2025, en virtud del cual se señala que las obras ejecutadas se ajustan al presente expediente de legalización y al expediente sancionador 6508/2018.



Ajuntament d' Andratx

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

- **AESA:** consta autorización de fecha 10 de febrero de 2023, y registrada en este Ayuntamiento en fecha 22 de febrero de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RC-1207).

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

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

CUARTO.- De conformidad con el informe de inspección y el informe técnico municipal, cabe mencionar que constan varias infracciones urbanísticas, que dejarían en situación de fuera de ordenación a las viviendas implicadas en base a lo siguiente:

“Es comprova que en la citada coberta s’ha instal·lat una pèrgola d’estructura metàl·lica i coberta de tela. que no consten a les fotografies adjuntes a cap dels dos expedients de referencia (5079/2022 i 6508/2018).

També s’observa que a les altres 3 cobertes transitables s’ha dut a terme instal·lació de pèrgoles d’estructura metàl·lica i coberta de tela.

Comprovades les fotografies aèries de IDEIB i les imatges de Street View, s’aprecia que les pèrgoles del bloc 1, s’haurien instal·lat entre 2018 i 2022 i les pèrgoles del bloc 3 s’haurien instal·lat entre 2022 i octubre de 2024. També s’aprecia que en la zona d’aparcament de la comunitat s’han executat 4 pèrgoles entre els anys 2018 i 2021 i altres 6 entre els anys 2021 i 2023.

No consta cap títol habilitant per la instal·lació de les citades pèrgoles.”



Ajuntament d' Andratx

No obstante lo anterior, el artículo 129.2.c) de la LUIB establece lo siguiente*: “En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción llevada a cabo ilegalmente, se permite cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.”*

El artículo 129, en su tercer apartado continua diciendo: *“En las edificaciones y construcciones en régimen de propiedad horizontal, las limitaciones establecidas en los apartados anteriores se aplicarán únicamente a los pisos, locales y otros elementos constitutivos de fincas o unidades registrales independientes que se encuentren en la situación de inadecuación o fuera de ordenación y por lo tanto no a la totalidad del edificio.”*

Por tanto, las obras menores que se solicitan, afectan a zonas comunes de ellos edificios, por ello, en aplicación de los preceptos mencionados, estarían permitidas.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 27 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras menores, presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-2960) y en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-4723), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y 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 obras menores, presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-2960) y en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-4723), 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**



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS MENORES**, situado en **CAMÍ CALA EN CRANC, 1 – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, referencia catastral 9770615DD4797S0005YY, solicitado por **ZINNIAMED S.L.**, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de abril de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-2960) y en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-4723), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE P1/CM (PORT D'ANDRATX)**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U).**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (26.903,40.-€).**

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Las obras están finalizadas y se ajustan a lo descrito en el expediente de legalización nº 5079/2022, y las obras descritas en el expediente sancionador nº 6508/2018 quedarían legalizadas.

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

El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS TRES EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (26.903,40.-€).**

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 4031/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 4031/2020 (IU 67/2017), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada 23 de julio de 2021, acordó:

“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a HELMUT OTTERBACH, con NIE nº Y128XXXXT, propietario actual de la vivienda, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Metlera, 8 Edif. 5 2º planta Port d'Andratx, referencia catastral nº 6382202DD4768S0072UA, consistentes en:



Ajuntament d' Andratx

1) Instalación de 6 paneles de vidrio traslúcido de 1 m2 aprox. cada uno. Colocados de forma que hacen aumentar la pared de cerramiento.

2) Instalación de una pérgola metálica con toldo, de unos 8 m2 aprox.

Lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:

[...]

2.- IMPONER a WOLF JANSEN PROPERTY, S.L.U., con NIF nº B-5741XXXX, una sanción de 1.977,94 € por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).ii LUIB, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en c/ Metlera, 8 Edif. 5 2º planta Port d'Andratx, referencia catastral nº 6382202DD4768S0072UA, consistentes en:

1) Instalación de 6 paneles de vidrio traslúcido de 1 m2 aprox. cada uno. Colocados de forma que hacen aumentar la pared de cerramiento.

2) Instalación de una pérgola metálica con toldo, de unos 8 m2 aprox.

A) Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

B) Informar que de acuerdo con el art. 176 de la LUIB en su redacción aplicable al presente expediente, establece que el restablecimiento de la realidad física alterada hará que la sanción se reduzca en un 80% si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. Se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

[...].

2º.- En fecha 25 de enero de 2022, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4031/2020 (IU 67/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 23 de juliol de 2021 d'ordre de restitució i imposició sanció.

Vist que l'Acord d'ordre de restitució es va notificar al següent interessat:

- Sr. HELMUT OTTERBACH, en data 01/09/2021, (BOE Núm. 209).

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 02/09/2021 a



Ajuntament d' Andratx

01/10/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

- WOLF JANSEN PROPERTY SL, data 04/08/2021.

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 05/08/2021 a 04/09/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar expedient de multes coercitives”.

3º.- En fecha 31 de enero de 2021 se incorpora al expediente informe de titularidad catastral:

“Solicitud: T/2022/794

”

Assumpte

TITULARIDAD CATASTRAL

Descripció

6382202DD4768S0072UA

“REFERENCIA CATASTRAL

6382202DD4768S0072UA

Localización.

CL METLERA 8 Es:5 Pl:02 Pt:D NUM ORD DH 72

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: OTTERBACH HELMUT

*NIF/NIE: Y128****T*

*Domicilio fiscal : ****

Derecho: 100,00% de Propiedad



Ajuntament d' Andratx

Fecha de la alteración: 27/07/2018”.

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 11 de febrero de 2022, acordó incoar expediente para la imposición de multas coercitivas contra HELMUT OTTERBACH, con NIE nº Y128****T, propietario actual de la vivienda, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ Metlera, 8 Edif. 5 2º planta Port d'Andratx, referencia catastral n.º 6382202DD4768S0072UA, consistentes en “1) Instalación de 6 paneles de vidrio traslúcido de 1 m2 aprox. cada uno. Colocados de forma que hacen aumentar la pared de cerramiento. 2) Instalación de una pérgola metálica con toldo, de unos 8 m2 aprox” por un importe cada vez de 600,00 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

5º.- En fecha 9 de mayo de 2022 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4031/2022 (IU 67/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 11 de febrer de 2022, incoar expedient multes coercitives.

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

- Sr. HELMUT OTTERBACH, en data 10/03/2022, (BOE Núm. 59).

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 11/03/2022 a 31/03/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicencies urbanístiques.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta d'imposició primera multa coercitiva”.

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 15 de julio de 2022 acordó imponer a HELMUT OTTERBACH, con NIE nº Y128****T, propietario actual de la vivienda, la **primera** multa coercitiva de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 23 de julio de 2021.



Ajuntament d' Andratx

7º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 17 de marzo de 2023, acordó imponer a HELMUT OTTERBACH, con NIE nº Y128****T, propietario actual de la vivienda, la **segunda** multa coercitiva de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 23 de julio de 2021.

8º.- En fecha de 9 de agosto de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4031/2022 (IU 67/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 17 de març de 2023, imposar segona multa coercitiva.

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

- Sr. HELMUT OTTERBACH, en data 13/07/2023, (BOE Núm. 166). Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 14/07/2023 a 03/08/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal d'emetre proposta d'imposició tercera multa coercitiva.”

9º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 de agosto de 2023, acordó imponer a HELMUT OTTERBACH, con NIE nº Y128****T, propietario actual de la vivienda, la tercera multa coercitiva de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 23 de julio de 2021.

10º.- En fecha de 27 de octubre y 27 de noviembre de 2024, el interesado presentó escrito de alegaciones ante este Ayuntamiento (RGE2023-E-RE-9401; RGE2023-E-RE-11732) mediante el cual indica que se he llevado a cabo la restitución.

11º.- En fecha de 15 de abril de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“III) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y



Ajuntament d' Andratx

toma de medidas se ha podido comprobar que la pergola que se describe en el expediente 67/2014 IU ha sido retirada. Con las herramientas que tengo a mi alcance, no se puede determinar ni la fecha de instalación, ni la fecha en la que se desmontó la pergola."

12º.- En fecha de 30 de octubre de 2024, el Celador Municipal emite informe complementario mediante el cual establece que:

"III) Descripción de los actos

Revisada la documentación del expediente 19/2015 LG, concretamente el informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 2 de octubre de 2018, se indica lo siguiente: "2. El projecte de modificació en el transcurs de les obres presentat a 2008 (MD-12/2008), ja incorpora la instal·lació dels panells de protecció a la coberta, per a la qual cosa s'entén que la instal·lació del panells ja es trobava autoritzada i no requereix legalització de l'actuació. Por lo tanto, los paneles acristalados cuentan con licencia para su instalación."

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 23/07/2021, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento. El acuerdo se notificó el 01/09/2021 (BOE núm. 209), por tanto el plazo acabó el 01/11/2021.

Consta en el expediente informes del Celador Municipal de fecha de 15/04/2024 y 30/10/2024 mediante los cuales se indica que se ha llevado a cabo el restablecimiento.

SEGUNDO.- En virtud del art. 194.2 LUIB, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

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

CUARTO.- El artículo 193 LUIB regula el proyecto de restablecimiento:

*“1. Como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, **la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:***



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

c) *Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.*

d) *En caso de que la orden de restablecimiento haya sido dictada o que el procedimiento de restablecimiento haya sido iniciado por una administración distinta de la municipal, una vez elaborado, y en su caso visado, el proyecto de restablecimiento y antes de presentarlo ante el ayuntamiento, la persona interesada solicitará de aquella administración la emisión de un informe, que se regirá por las siguientes reglas:*

i. *Se adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto.*



Ajuntament d' Andratx

ii. El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos que se pretendan restablecer con el proyecto abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística.

iii. La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y notificar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, la persona interesada ya podrá presentar el proyecto ante el ayuntamiento.

iv. La administración emisora notificará el informe a la persona solicitante y también al ayuntamiento para su conocimiento.

2. Cuando la infracción urbanística consista en la realización sin el título urbanístico habilitante preceptivo de:

i. La demolición de una construcción, edificación o instalación existente y el levantamiento de otra.

ii. La reforma integral de una construcción, edificación o instalación.

iii. La implantación de un nuevo uso diferente del preexistente.

Si la construcción, edificación, instalación o uso preexistente se encuentra en situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la presente ley, el restablecimiento de la realidad física alterada en ningún caso podrá comportar la recuperación de la construcción, edificación, instalación o uso preexistente. Todo ello sin perjuicio de que la normativa vigente sobre edificios fuera de ordenación, inadecuados o existentes pueda implicar otros supuestos en que no se pueda recuperar la situación preexistente".

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.- FINALIZAR el expediente de imposición de multas coercitivas iniciado por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 11 de febrero de 2022, seguido contra HELMUT OTTERBACH, con NIE nº Y128****T, por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local



Ajuntament d' Andratx

en fecha 23 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Metlera, 8 Edif. 5 2º planta Port d'Andratx, referencia catastral n.º 6382202DD4768S0072UA, consistentes en “1) *Instalación de 6 paneles de vidrio traslúcido de 1 m2 aprox. cada uno. Colocados de forma que hacen aumentar la pared de cerramiento.* 2) *Instalación de una pérgola metálica con toldo, de unos 8 m2 aprox*”, visto que según informes de inspección del Celador Municipal de fecha de 15/04/2024 y 30/10/2024 se ha llevado cabo la restitución.

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

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

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

Expedient 2561/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2561/2023, relativo al PROYECTO BÁSICO DE



Ajuntament d' Andratx

REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situada en el **POLÍGONO 13, PARCELA 102 (ANDRATX)**, solicitado por **LLG A/S**, con referencia catastral 07005A013001020000RA, 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 19 de diciembre de 2022, el arquitecto Jaume Mora Niell, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RC-8260), siendo completado en fecha 8 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5104), en fecha 13 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5423), en fecha 20 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6703, 2023-E-RE-6706 y 2023-E-RE-6710).

2º.- Consta informe jurídico de fecha 28 de noviembre de 2024, en base a solicitud de la Arquitecta Municipal sobre las posibles consecuencias de otorgar el final de obras respecto a las obras objeto de la licencia n.º MA 112/1998 y de las licencias de modificaciones durante el transcurso de las obras 04/02 y 38/02 otorgadas al proyecto básico sin haber presentado el proyecto de ejecución, y concluye lo siguiente: *«[...] no procede iniciar procedimiento de revisión de oficio ni declarar la lesividad del certificado de final de obras exp. n.º 60/04 de los expedientes expedientes MA 112/98, MD 38/02 y MD 04/02 que se otorgó mediante Decreto de Alcaldía n.º 1748/04, de fecha 29 de octubre de 2004.»*

3º.- En fecha 12 de diciembre 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 11 de diciembre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-17060).

4º.- En fecha 13 de diciembre de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14428), siendo completado en fecha 22 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-



Ajuntament d' Andratx

RE-906).

5º.- En fecha 22 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«7.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta sobre la parcel·la una llicència de construcció d'un habitatge i piscina amb núm. 112/98 aprovada per Comissió de Govern en data 12/06/98.

Posteriorment es va sol·licitar un projecte bàsic de modificacions amb núm. d'expedient MD 04/2002, aprovat per Comissió de Govern en data 27/09/2002. Aquest modificat ampliava l'habitatge amb una planta soterrani. No consta projecte d'execució.

A continuació, es va sol·licitar un altre projecte bàsic de modificacions amb núm. d'expedient MD 38/2002, aprovat per Comissió de Govern en data 27/09/2002. Aquest modificat eliminava el soterrani del MD 04/2002. No consta projecte d'execució.

En l'any 2004 es sol·licita Certificat Final d'Obra amb núm. d'expedient 60/2004. En aquest expedient consta el Certificat de final d'obra del tècnic director de l'obra de la finalització d'un habitatge amb planta soterrani, baixa i pis. Consta també un altre document del tècnic director de l'obra amb el pressupost de l'obra tenint en compte els expedients MA 112/98 (primitiu) i el modificat 4/2002, on constava la ampliació del soterrani. No hi ha cap menció al MD 38/2002.

Consta a l'expedient CFO un informe proposta de la Cap de l'Àrea d'Urbanisme per a la concessió del CFO, en base a l'informe d'inspecció de l'inspector urbanístic de data 28/10/2004 conforme a que les obres s'han realitzat segons els expedients MA 112/98, MD 38/02 i MD 04/02. Vists aquest informes, s'atorga Certificat Final d'obra en virtut del Decret de Batlia núm. 1784/04 de data 29/10/04.

En data 19/12/2022 amb E-RC-8260 es presenta un projecte bàsic per a la reforma d'habitatge aïllat i piscina, objecte del present expedient. L'estat actual de l'habitatge coincideix amb el projecte del expedient MD 4/2002, amb llicència de bàsic atorgada, sense presentació de projecte d'execució i amb CFO municipal atorgat.

La diferència entre el projecte de la llicència primitiva atorgada MA 112/98 i el



Ajuntament d' Andratx

modificat MD 4/02 es troba principalment en l'afegit de la planta soterrani i el canvi i ampliació d'alguns volums en planta baixa i pis.

Atès l'exposat anteriorment, i per tant, vist:

- que l'estat actual de l'habitatge es correspon amb el projecte de l'expedient MD 4/02.*
- que l'expedient MD 4/02 va tenir llicència del projecte bàsic però no consta projecte d'execució presentat.*
- que consta CFO municipal, exp. 60/2004, atorgat de les obres dels expedients MA 112/98, MD 38/02 i MD 04/02.*

Es va sol·licitar en data 04/10/24, informe jurídic sobre la implicació de la concessió del CFO 60/2004 del expedient MD 04/2002 amb llicència de bàsic atorgada però sense projecte d'execució presentat, per a la consideració o no de que l'edifici es trobi en situació de fora d'ordenació segons l'art. 129. 2. c.) de la Luib, als efectes de informar el present expedient de reforma.

Vist l'informe jurídic de data 28/11/24 en resposta de la implicació de la concessió del CFO 60/2004 del expedient MD 04/2002 amb llicència de bàsic atorgada però sense projecte d'execució presentat, per a la consideració o no de que l'edifici es trobi en situació de fora d'ordenació segons l'art. 129. 2. c.) de la Luib, als efectes de informar el present expedient de reforma, la conclusió es la següent:

“En consecuencia, a juicio de la que suscribe y por los motivos expuestos, no procede iniciar procedimiento de revisión de oficio ni declarar la lesividad del certificado de final de obras exp. n.º 60/04 de los expedientes expedientes MA 112/98, MD 38/02 y MD 04/02 que se otorgó mediante Decreto de Alcaldía n.º 1748/04, de fecha 29 de octubre de 2004.”

Per tant, es va continuar amb l'estudi de la sol·licitud del projecte de reforma de l'habitatge. Les actuacions consisteixen en:

- 1. Demolició dos cosos per trobar-se fora d'ordenació.*
- 2. Demolició dels paviments exteriors, també fora d'ordenació.*
- 3. Demolició del porxo d'entrada.*
- 4. Reforma interior de l'habitatge.*



Ajuntament d' Andratx

Una vegada analitzat el projecte, es va informar la següent deficiència:

- 1. S'haurà de justificar que l'escala exterior que baixa de la terrassa de la piscina no supera la superfície d'ocupació que l'existent, ja que no es pot ampliar l'ocupació., segons Disposició addicional dotzena:*

"Modificació de la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

Es modifica el punt 2 de la disposició transitòria segona de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, que queda redactat de la manera següent:

"2. Els habitatges existents en sòl rústic, implantats legalment d'acord amb el planejament urbanístic aplicable en el moment de l'autorització, però que no s'ajustin a les determinacions sobre el paràmetre de parcel·la mínima d'acord amb la legislació i el planejament d'ordenació territorial i urbanístic en vigor, no poden ser objecte d'actuacions que en comportin l'ampliació.""

En cas contrari, s'haurà de ajustar la superfície de l'escala proposada a la superfície existent.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 22/01/2025 amb E-RE- 906 de projecte refós, la deficiència requerida en l'informe anterior de data 13/12/24 ha quedat resolta, ja que es justifica que la nova escala ocupa una superfície inferior a l'existent i per tant, no hi ha augment de paràmetres.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 22/01/25 amb E-RE-906, CONDICIONAT per trobar-se la parcel·la en APR Vulnerabilitat d'aqüífers i APR d'erosió, 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 reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

en fecha 22 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-906).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario los informes sectoriales preceptivos 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.
- **APR Erosión:** informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, sobre la no necesidad de autorización, según el artículo 2.1 del Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de fecha 16 de diciembre de 2021, recibido en fecha 20 de diciembre de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RC-9615). Los condicionantes serán los siguientes:
- *«S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.*
 - *Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.*
 - *La desforestació ha de ser l'estrictament necessària per a l'execució de l'obra.»*

- **APR Esllavissaments:** no será necesario informe previo de la Conselleria de Medi Ambient: el 5 de mayo de 2009 R.G.E. nº 5512, este Ayuntamiento recibió escrito del



Ajuntament d' Andratx

Govern de les Illes Balears, Conselleria de Medi Ambient sobre las obras realizadas en las Áreas de Protección de Riesgos del Pla Territorial de Mallorca, donde se indicaba:

«Els casos en els quals NO serà necessari l'informe del Server d'Estudis i Planificació per a dur a terme obres en terreny rústic són:

- Les obres que no suposin un increment de volum d'habitatges existents (reformes interiors, reparacions de teulades, porxos, folrats exteriors, persianes, etc...) ni la creació de noves edificacions o instal·lacions.*
- Les obres que no suposen cap canvi en la topografia del terreny ni alteració del sòl.*
- La reparació o reconstrucció de parets seques.»*

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**, **} en fecha 22 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-906), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

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**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-906), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **POLÍGONO 13, PARCELA 102 (ANDRATX)**, solicitado por **LLG A/S**, con referencia catastral 07005A013001020000RA, redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-906), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO PROTEGIDO.**
- Zonificación: **ANEI, ARIP, ARIP-B.**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.062.418,80.-€).**

3- Plazos:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Urbanismo de fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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 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 se deberá sol·licitar 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.- 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



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.»

QUINTO.- 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.

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (1.062.418,80.-€).**

Expedient 10255/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 10255/2022, incoado en este Ayuntamiento por ANDRACONS, S.L., correspondiente a la MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE CAMBIO DE CUBIERTA Y AMPLIACIÓN DE GARAJE (MD de 155/2018 (LO 167/2017), situada en CARRER INDUSTRIA, 7 (ANDRATX), con referencia catastral 0306105DD5800N0001PJ, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 13 de diciembre de 2024.

Visto que, se cometió un error material en el informe técnico emitido 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.

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



Ajuntament d' Andratx

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 13 de diciembre de 2024, en el siguiente sentido:

Donde dice:

- *“El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (18.335,12.-€).***
- *El aumento por las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES ERUOS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (149.963,33.-€). Se incluye Seguridad y Salud.***
- *El presupuesto total asciende a la cantidad de: **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (151.796,45.-€). Se incluye Seguridad y Salud.***
- *El presupuesto de Seguridad y Salud asciende a la cantidad de: **SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (6.799,47.-€).”***

Debe decir:

- *“El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (18.335,12.-€).***



Ajuntament d' Andratx

- *El aumento por las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (151.796,45.-€). Se incluye Seguridad y Salud.***
- *El presupuesto de Seguridad y Salud asciende a la cantidad de: **SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (6.799,47.-€).***

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 5866/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5866/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 16 de diciembre de 2021, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“3. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS: Tras haberme personado en varias ocasiones en la citada ubicación sin haber podido acceder a su interior y tras haber realizado un requerimiento a la propiedad para poder realizar una inspección, sin que se haya obtenido respuesta, el inspector de obras que suscribe procede a realizar mediciones con las herramientas que tiene a su alcance. Revisada la herramienta de visualización aérea IDEIB, se ha podido comprobar que se ha realizado una terraza de unos 90 m². Las obras han sido ejecutadas entre los años 2015 y 2018.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA: CARACTERÍSTICAS MEDIDAS
- Terraza 90 m² “

****2º.-** ******En fecha de 10 de mayo de 2022, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“III. Valoración

- Criterios de valoración:



Ajuntament d' Andratx

A efectos de realizar la valoración se adopta el METODO SIMPLIFICADO DEL CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA EN BASE A LOS COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN TIPO EN LAS ILLES BALEARS a fecha de la realización de las obras. Por lo tanto Módulo del mes de diciembre 2016: 418,00 .-€/m2

- Ampliación de terraza :90m2

- Se valora el 100% de la obra ejecutada.

- Cálculos de Valoración:

FORMULA PARA EL CÁLCULO DEL PEM DE REFERENCIA

PEM =Σ(Superficie en m2 x Q x M x R x Coeficiente C) x Módulo del mes

TABLA DE COEFICIENTES C

Terrazas con drenajes 0,15

COEFICIENTES QUE AFECTAN A LAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

Coeficiente de Calidad (Q) : estandar media 1

PEM TOTAL = Σ PEM REFORMA X 100% PEM REFORMA= 100% (90,00m2 X 1 X 1 X 0,15) X 418,00= 5.653,00.-€ P.E.M. DE OBRA EJECUTADA: 6.643,00.-€ LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de SEIS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y TRES euros (6.643,00.-€)

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 2 meses

OBSERVACIONES: Las obras SON LEGALIZABLES, siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andratx. Particularmente Normas19-23 (en lo referente a parámetros de ocupación y edificabilidad) .”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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



Ajuntament d' Andratx

b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.

b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.

c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.

f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.

g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.



Ajuntament d' Andratx

- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

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

m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.

n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

Se considera persona presuntamente responsable a ASHBY KEVIN DOUGLAS con NIE X7****9L, en concepto de propietario,

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

El presupuesto material de las obras según el informe del Técnico Municipal de 10 de mayo de 2022, es de **6.643,00.-€**.

Conforme a la 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 de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio,



Ajuntament d' Andratx

esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el proyecto de legalización de las obras, de **4.982,25.-euros**.

Conforme a la LOUS: De acuerdo con el art. 177.3.c) LOUS en relación con el 176.3.a) LOUS determina que a las infracciones graves les corresponde una multa desde 3.000 euros hasta 5.999 euros, de no apreciarse circunstancias atenuantes o agravantes se aplicaría en el grado medio, esto es, una sanción de 4.500,00.-euros.

Vista la DT 8ª apartado 5 LUIB procede imponer una sanción de **4.500,00.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB en aplicación de su redacción para este expediente, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 95% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 80%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 90%; y un 80%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Noveno.- El artículo 26 del Decreto 1/2024 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Décimo.- El 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



Ajuntament d' Andratx

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 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.



Ajuntament d' Andratx

5. *La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.*”

En cuanto a las reducciones previstas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”.

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.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada contra ASHBY KEVIN DOUGLAS con NIE X7****9L, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ PUNT ABLANCA 11 BAJO A BLOQUE A – SANT ELM, ANDRATX, referencia catastral n.º: 07005A002003920009DG , consistentes en:



Ajuntament d' Andratx

“- Ampliación de terraza :90m2 ”

Y como consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2666, de 5 de octubre de 2023. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a JUANA MARIA BONET PUIG, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ASHBY KEVIN DOUGLAS con NIE X7****9L, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ PUNT ABLANCA 11 BAJO A BLOQUE A – SANT ELM, ANDRATX, referencia catastral n.º: 07005A002003920009DG , consistentes en:

“- Ampliación de terraza :90m2 ”

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, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.



Ajuntament d' Andratx

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 6.643€, según el presupuesto de legalización, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción de **4.982,25.-euros**.

No obstante, visto que la obras se ejecutaron entre los años 2015 y 2018, en aplicación de la DT 8ª apartado 5 LUIB procede imponer una sanción de **4.500,00.-euros**, (art. 177.3.c) LOUS) 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 2666, de 5 de octubre de 2023 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ALVAREZ PULIDO y secretaria a JUANA MARIA BONET PUIG, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera

o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.



Ajuntament d' Andratx

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

QUINTO.- TRASLADAR el presente acuerdo a Recaudación y Gestión Tributaria.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

