

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/12	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

28 / de març / 2025

Durada:

Des de les 9:20 fins a les 9:53

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre 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 1540/2025. Subvencions Directes o Nominatives	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

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

...//...

341.48003	SUBV	ESCUDERIA MALLORCA	10.000,00€
-----------	------	--------------------	------------

...//...

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

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

Vist l'informe d'intervenció en data 17 de març de 2025

Vist que la JGL en data 21 de març de 2025, va:

«PRIMER.- Aprovar el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i Escuderia Mallorca Competició per la subvenció nominativa per la celebració del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas (Annex 1).

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 15.500,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició amb càrrec a la partida pressupostària 430.48003 del



Ajuntament d' Andratx

pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Reconèixer la quantitat de 7.750,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48003 pertinent del pressupost municipal 2024 en concepte de bestreta del 50% de la subvenció nominativa.

QUART.- Notificar als interessats.

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

S'ha apreciat un error material al punt segon i tercer de l'Acord, on diu:

"SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 15.500,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició amb càrrec a la partida pressupostària 430.48003 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Reconèixer la quantitat de 7.750,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48003 pertinent del pressupost municipal 2024 en concepte de bestreta del 50% de la subvenció nominativa».

Hauria de dir:

"SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 10.000,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició amb càrrec a la partida pressupostària 430.48003 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Reconèixer la quantitat de 5.000,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48003 pertinent del pressupost municipal 2025 en concepte de bestreta del 50% de la subvenció nominativa».

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

PRIMER.- Modificar l'acord de la Junta de Govern Local de data 21 de març de 2025, on diu:

"SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 15.500,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició amb càrrec a la partida pressupostària 430.48003 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.



Ajuntament d' Andratx

TERCER.- Reconèixer la quantitat de 7.750,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48003 pertinent del pressupost municipal 2024 en concepte de bestreta del 50% de la subvenció nominativa».

Hauria de dir:

“SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 10.000,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició amb càrrec a la partida pressupostària 430.48003 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Reconèixer la quantitat de 5.000,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48003 pertinent del pressupost municipal 2025 en concepte de bestreta del 50% de la subvenció nominativa».

SEGON.- Donar compte de l'acord als departaments d'Intervenció i Tresoreria pel efectes oportuns.

SUBVENCIÓ NOMINATIVA FONS MALLORQUI DE SOLIDARITAT. Expedient 1965/2025.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 172, amb data 31/12/2024, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

231.48002	SUBV	FONS MALLORQUI DE SOLIDARITAT	3.500,00€
-----------	------	-------------------------------	-----------

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



Ajuntament d' Andratx

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 24 de març de 2025

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

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

PRIMER.- Aprovar el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i l'associació Fons Mallorquí de Solidaritat per la subvenció nominativa .

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 3.500,00€ a favor de l'associació Fons Mallorquí de Solidaritat amb càrrec a la partida pressupostària 231.48002 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Notificar als interessats.

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

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

REUNITS

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

I d'una altra part, llorenç Perelló Rosselló, amb NIF78221102B , com a representant del Fons Mallorquí de Solidaritat i Cooperació, amb domicili al carrer del General Riera, 113 de Palma (07010) amb CIF G 57290140 , i autoritzada per subscriure el present Conveni

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

EXPOSEN

PRIMER. Que aquest Ajuntament té entre les seves àrees d'actuació "El finançament de projectes de cooperació i d'emergència en països del Sud, i a iniciatives de sensibilització que es duen a terme a Mallorca. ”.



Ajuntament d' Andratx

SEGON. Que per donar resposta a aquesta necessitat cal subvencionar l'activitat de contribuir des dels governs locals de Mallorca al desenvolupament sostenible de les poblacions més desfavorides del Sud global, que du a terme el Fons Mallorquí de Solidaritat i Cooperació

TERCER. Que l'entitat beneficiària a dalt referenciada té com a objecte social:

“Coordinar les ajudes de les administracions públiques i de les entitats privades de Mallorca al Tercer Món, perquè sigui més eficaç la cooperació i l'esforç de solidaritat del poble mallorquí envers els països subdesenvolupats.

Regular l'aportació per a dur a terme projectes de desenvolupament, ajuts humanitaris i emergències a països empobrits, i activitats de sensibilització de la ciutadania envers la solidaritat i els drets humans.”

QUART. Que al pressupost general d'aquest Ajuntament aprovat en data 31/12/2024, s'ha destinat l'aplicació pressupostària 231.48002 amb un import de 3.500,00€, per a concessió de la subvenció nominativa a favor de l'associació “Fons Mallorquí de Solidaritat i Cooperació”.

CINQUÈ. Que la finalitat del present Conveni és:

Establir les bases reguladores de la concessió de subvenció directa a favor de l'associació “Fons Mallorquí de Solidaritat i Cooperació “.

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

SETÈ.

DADES DE LA SUBVENCIÓ	
Pla Estratègic de Subvencions en el qual s'integra	Pla estratègic de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx 2023-2025.
Objectius que s'aconsegueixen amb la concessió de la	El finançament de projectes de cooperació i d'emergència en països del Sud, i a iniciatives de sensibilització que es duen a terme a Mallorca



Ajuntament d' Andratx

subvenció	
Motivació de la subvenció	Contribuir des dels governs locals de Mallorca al desenvolupament sostenible de les poblacions més desfavorides del Sud global

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

CLÀUSULES

PRIMER. Es determina que l'objecte de la subvenció és Coordinar les ajudes de les administracions públiques i de les entitats privades de Mallorca al Tercer Món, perquè sigui més eficaç la cooperació i l'esforç de solidaritat del poble mallorquí envers els països subdesenvolupats.

Regular l'aportació per a dur a terme projectes de desenvolupament, ajuts humanitaris i emergències a països empobrits, i activitats de sensibilització de la ciutadania envers la solidaritat i els drets humans

SEGON. El beneficiari de la subvenció és l'entitat "Fons Mallorquí de Solidaritat i Cooperació". corresponent-li una quantia individualitzada de 3.500,00€ d'acord amb l'assignació pressupostària.

TERCER. El crèdit pressupostari al qual s'imputa la despesa és 231.48002 i quantia de la subvenció és 3.500,00€.

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

"Coordinar les ajudes de les administracions públiques i de les entitats privades de Mallorca al Tercer Món, perquè sigui més eficaç la cooperació i l'esforç de solidaritat del poble mallorquí envers els països subdesenvolupats.

Regular l'aportació per a dur a terme projectes de desenvolupament, ajuts humanitaris i emergències a països empobrits, i activitats de sensibilització de la ciutadania envers la solidaritat i els drets humans."

CINQUÈ. Els períodes d'execució de les activitats o projectes a subvencionar



Ajuntament d' Andratx

comprendran els anys 2024 i 2025

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

- Realitzar l'activitat/s subjecta a subvenció durant l'exercici 2024-2025
- El beneficiari haurà de justificar el compliment de les condicions imposades i de la consecució dels objectius previstos en aquest conveni de conformitat amb l'article 30 de la Llei 38/2003 i amb les pròpies clàusules presents a aquest conveni.
- Trobar-se al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
- Col·laborar i presentar la documentació que li sigui requerida en concepte de control financer, si escau.

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

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

NOVÈ. L'import de la subvenció s'abonarà amb càrrec als crèdits que figuren al pressupost de despeses, aplicació pressupostària 231.48002 destinats a tals finalitats i el pagament es realitzarà a favor de l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2025), previ compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

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

El compte justificatiu que acrediti el compliment de l'objecte de la subvenció es presentarà abans del 30/11/2025, i haurà d'estar signada per qui ostenti la representació legal del beneficiari.



Ajuntament d' Andratx

El compte justificatiu estarà formada per:

- a) Memòria detallada de l'activitat realitzada i declaració sobre si s'ha percebut o sol·licitat cap altra subvenció pública o privada per a l'activitat objecte de subvenció.
- b) Presentació, per part del Fons Mallorquí, dels estats comptables (segons l'article 30 de la LGS i l'article 39 del TRLS). Es consideraran com a estats comptables, els Comptes Anuals de l'entitat i el corresponent informe d'Auditoria, realitzat per un Censor Jurat de Comptes, inscrit al Registre Oficial d'Auditors de Comptes dependent de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes.
- c) Indicació, si escau, dels criteris de repartiment del costos generals i/o indirectes aplicats a l'activitat subvencionada.

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

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

La mateixa estarà formada per:

- Per part de l'Ajuntament d'Andratx, dues persones designades pel departament de serveis socials.
- Per part de l'associació Fons Mallorquí, dues persones designades per la mateixa.

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

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

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

I en prova de conformitat, se signa el present Conveni



Ajuntament d' Andratx

SUBVENCIÓ NOMINATIVA GENT GRAN ANDRATX I PORT - Expedient 1966/2025.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 172 de 31/12/2024, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

231.48003	SUBV	GENT GRAN D'ANDRATX I PORT	6.000,00€
-----------	------	----------------------------	-----------

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 25/04/2025

Vist l'informe d'intervenció en data 25/04/2025

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

PRIMER.- Aprovar el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i l'associació GENT GRAN D'ANDRATX I PORT per la subvenció nominativa .

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 6.000,00€ a favor de l'associació GENT GRAN D'ANDRATX I PORT amb càrrec a la partida pressupostària 231.48003 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Notificar als interessats.

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

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



Ajuntament d' Andratx

REUNITS

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

I d'una altra part, ANTONIO BALAGUER BARCELÓ, 41375032X, representant de l'associació GENT GRAN D'ANDRATX I PORT amb CIF G07282569, i autoritzat per subscriure el present Conveni

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

EXPOSEN

PRIMER. Que aquest Ajuntament té entre les seves àrees d'actuació “ promoure activitats i accions **en benefici de la promoció de les persones grans** dins de la nostra societat. ”.

SEGON. Que per donar resposta a aquesta necessitat cal subvencionar l'activitat de serveis d'oci, culturals, educatius, informatius sobre prestacions socials i de prevenció de la salut. A les persones grans del municipi d'Andratx

TERCER. Que l'entitat beneficiària a dalt referenciada té com a objecte social:

“ 1- Sensibilizar a todos los actores y agentes de la sociedad andritxola en relación a la importancia que tenemos los mayores en el ámbito social y cultural.

2- Cambiar el concepto actual que se tiene de las personas mayores y reivindicar nuestras actitudes, aptitudes y nuestros derechos a participar en la gestión social y cultural emanados de las administraciones y otras entidades.

3- Crear opinión en foros de debate y reflexión sobre políticas destinadas a los mayores.

4- Comunicar a la sociedad general nuestras preocupaciones, necesidades, carencias, potenciales, inquietudes, consideraciones, etc, sobre las diferentes temáticas que nos puedan afectar: vivienda, servicios sociales, sanidad, etc.

5- Prestar servicios a nuestros asociados mayores tendentes a paliar sus



Ajuntament d' Andratx

necesidades e inquietudes de cualquier naturaleza ”

QUART. Que al pressupost general d'aquest Ajuntament aprovat en data 31/12/2024, s'ha destinat l'aplicació pressupostària 231.48003 amb un import de 6.000,00€, per a concessió de la subvenció nominativa a favor de l'associació “GENT GRAN D'ANDRATX I PORT ”.

CINQUÈ. Que la finalitat del present Conveni és:

Establir les bases reguladores de la concessió de subvenció directa a favor de l'associació “GENT GRAN D'ANDRATX I PORT ”.

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

SETÈ.

DADES DE LA SUBVENCIÓ	
Pla Estratègic de Subvencions en el qual s'integra	Pla estratègic de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx 2023-2025.
Objectius que s'aconsegueixen amb la concessió de la subvenció	<i>Promoure activitats i accions en benefici de la promoció de les persones grans dins de la nostra societat.</i>
Motivació de la subvenció	<i>Fomentar els serveis d'oci, culturals i educatius de la gent gran del municipi</i>

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

CLÀUSULES

PRIMER. Es determina que l'objecte de la subvenció és promoure activitats i accions **en benefici de la promoció de les persones grans** dins de la nostra societat i Fomentar els serveis d'oci, culturals i educatius de la gent gran del municipi



Ajuntament d' Andratx

SEGON. El beneficiari de la subvenció és l'entitat GENT GRAN D'ANDRATX I PORT corresponent-li una quantia individualitzada de 6.000,00€ d'acord amb l'assignació pressupostària.

TERCER. El crèdit pressupostari al qual s'imputa la despesa és 231.48003 i quantia de la subvenció és 6.000,00€.

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

Serveis d'oci, culturals i educatius de la gent gran del municipi

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

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

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

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

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

NOVÈ. L'import de la subvenció s'abonarà amb càrrec als crèdits que figuren al



Ajuntament d' Andratx

pressupost de despeses, aplicació pressupostària 231.48003 destinats a tals finalitats i el pagament es realitzarà a favor de l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2025 , previ compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

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

El compte justificatiu que acrediti el compliment de l'objecte de la subvenció es presentarà abans del 30/11/2025, i haurà d'estar signada per qui ostenti la representació legal del beneficiari.

El compte justificatiu estarà formada per:

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

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

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

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

2- Indicació, si escau, dels criteris de repartiment del costos generals i/o indirectes



Ajuntament d' Andratx

aplicats a l'activitat subvencionada.

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

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

La mateixa estarà formada per:

- Per part de l'Ajuntament d'Andratx, dues persones designades pel departament de serveis socials.
- Per part de l'associació GENT GRAN D'ANDRATX I PORT , dues persones designades per la mateixa.

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

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

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

I en prova de conformitat, se signa el present Conveni

SUBVENCIO NOMINATIVA GENT GRAN S'ARRACO I SANT ELM - Expedient 1967/2025.	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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



Ajuntament d' Andratx

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm.172 de 31/12/2024, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

231.48004	SUBV	GENT GRAN S'ARRACÓ I SANT ELM	2.000,00€
-----------	------	-------------------------------	-----------

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 25/04/2025

Vist l'informe d'intervenció en data 25/04/2025

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

PRIMER.- Aprovar el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i l'associació Gent Gran de s'Arracó i Sant Elm per la subvenció nominativa .

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 2.000,00€ a favor de l'associació Gent Gran de s'Arracó i Sant Elm amb càrrec a la partida pressupostària 231.48004 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Notificar als interessats.

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

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

REUNITS

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

I d'una altra part, ANTONIO PERPIÑÁ ALEMANY, 41346819H, representant de l'associació GENT GRAN DE S'ARRACÓ I SANT ELM amb CIF G07526163, i autoritzat per subscriure el present Conveni



Ajuntament d' Andratx

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

EXPOSEN

PRIMER. Que aquest Ajuntament té entre les seves àrees d'actuació “ promoure activitats i accions **en benefici de la promoció de les persones grans** dins de la nostra societat. ”.

SEGON. Que per donar resposta a aquesta necessitat cal subvencionar l'activitat de serveis d'oci, culturals, educatius, informatius sobre prestacions socials i de prevenció de la salut a les persones grans del municipi d'Andratx

TERCER. Que l'entitat beneficiària a dalt referenciada té com a objecte social:

*“- Promoure activitats i accions **en benefici de la promoció de les persones grans** dins de la nostra societat.*

Que no siguin uns actors marginals del que passa al nostre entorn, sinó que els serveixi d'estímul per donar visibilitat a la realitat que els envolta.

*Impulsar l'envelliment actiu, saludable i socialment productiu, per potenciar el **benestar físic, mental i social** , i, alhora, el manteniment i la prolongació de l'autonomia personal i combatre la discriminació per edat.*

Fomentar els serveis d'oci, culturals, educatius, informatius sobre prestacions socials i de prevenció de la salut. ”

QUART. Que al pressupost general d'aquest Ajuntament aprovat en data 31/12/2024, s'ha destinat l'aplicació pressupostària 231.48004 amb un import de 2.000,00€, per a concessió de la subvenció nominativa a favor de l'associació “GENT GRAN DE S'ARRACÓ I SANT ELM”.

CINQUÈ. Que la finalitat del present Conveni és:

Establir les bases reguladores de la concessió de subvenció directa a favor de l'associació “GENT GRAN DE S'ARRACÓ I SANT ELM”.

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



Ajuntament d' Andratx

SETÈ.

DADES DE LA SUBVENCIÓ	
Pla Estratègic de Subvencions en el qual s'integra	Pla estratègic de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx 2023-2025.
Objectius que s'aconsegueixen amb la concessió de la subvenció	<i>Promoure activitats i accions en benefici de la promoció de les persones grans dins de la nostra societat.</i>
Motivació de la subvenció	<i>Fomentar els serveis d'oci, culturals i educatius de la gent gran del municipi</i>

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

CLÀUSULES

PRIMER. Es determina que l'objecte de la subvenció és promoure activitats i accions **en benefici de la promoció de les persones grans** dins de la nostra societat i Fomentar els serveis d'oci, culturals i educatius de la gent gran del municipi

SEGON. El beneficiari de la subvenció és l'entitat GENT GRAN DE S'ARRACÓ I SANT ELM corresponent-li una quantia individualitzada de 2.000,00€ d'acord amb l'assignació pressupostària.

TERCER. El crèdit pressupostari al qual s'imputa la despesa és 231.48004 i quantia de la subvenció és 2.000,00€.

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

Serveis d'oci, culturals i educatius de la gent gran del municipi

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

NOVÈ. L'import de la subvenció s'abonarà amb càrrec als crèdits que figuren al pressupost de despeses, aplicació pressupostària 231.48004 destinats a tals finalitats i el pagament es realitzarà a favor de l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2025 , previ compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

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

El compte justificatiu que acrediti el compliment de l'objecte de la subvenció es presentarà abans del 30/11/2025, i haurà d'estar signada per qui ostenti la representació legal del beneficiari.

El compte justificatiu estarà formada per:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

La mateixa estarà formada per:

- Per part de l'Ajuntament d'Andratx, dues persones designades pel departament de serveis socials.
- Per part de l'associació GENT GRAN DE S'ARRACÓ I SANT ELM, dues persones designades per la mateixa.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

I en prova de conformitat, se signa el present Conveni

Expedient 6926/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 6926/2021**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CTRA. CAMP DE MAR, 21-23 (SOLAR C DE LA PARCELACIÓN Nº 7583/2021) (ANDRATX)**, solicitado por **W2 LIVING MALLORCA S.L.**, con referencia catastral 9571033DD4797S0001GW, 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 28 de julio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6461), siendo completada en fecha 8 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º



Ajuntament d' Andratx

2021-E-RE-9071), en fecha 18 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8676), en fecha 12 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10624 y 2022-E-RE-10626).

2º.- En fecha 11 y 15 de julio 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 21 de mayo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9309 y 2024-E-RE-9311).

3º.- En fecha 18 y 19 de septiembre de 2024, se notificó a la parte interesada la advertencia de que si no subsana las deficiencias notificadas en el plazo de tres meses se les dará por desistidos (R.G.S. n.º 2024-S-RE-12583 y 2024-S-RE-12586).

4º.- En fecha 23 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-10635).

5º.- En fecha 16 de diciembre 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-14474), siendo completado en fecha 17 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14520).

6º.- En fecha 17 de febrero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

- 1. Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció de un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la situació de l'encapçalament.*
- 2. El projecte s'emplaça sobre el solar C resultant de l'expedient de reparcel·lació 7583/2021 (Projecte de parcel·lació, carretera Camp de Mar 21-23 i carrer Gardenia 16-18).*
- 3. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2024-E-RE-14520, projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, de data 17.12.2024, projecte sense visar, redactat per els arquitectes Alberto i Fernando Cano Schulte-Lindhorst, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment*



Ajuntament d' Andratx

amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat amb numero de registre 2024-E-RE-14520, de data 17 de desembre de 2024, projecte sense visar, signat per els arquitectes Alberto i Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada, així com amb les condicions específiques del informes i autoritzacions d'altres organismes.

Es CONDICIONA la llicència al compliment dels següents punts:

- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte, que es corresponen amb el projecte de reparcel·lació al que es va atorgar llicència.*
- Donant compliment amb la Norma 57 es recorda que tots els conductes d'extracció s'han d'eleva mínim 1m per sobre la coberta. En el projecte d'execució hauran de quedar definits sense que en cap cas sobrepassin l'alçada autoritzada per AESA.*
- La terrassa de l'aparcament exterior quedarà delimitada perimetral per barana tal com es dibuixa als plànols de planta (plànol 02) i no segons alçat, ja que aquest discrepa de la planta.*
- Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por los arquitectos Alberto y Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14520).

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



Ajuntament d' Andratx

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

- **AESA:** Consta informe de día 7 de diciembre de 2021, para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, condicionada a una serie de prescripciones (R.G.E. nº 2024-E-RC-9446). *«La cota d'implantació de l'habitatge és de 70,85 msnm i amb una altura de 12,50 msnm. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 83,35 msnm.»*

- **CARRETERAS:** consta informe favorable de fecha 15 de marzo de 2023, condicionado a una serie de prescripciones (R.G.E. nº 2024-E-RC-1681).

Observacions: En cas de fer connexions a subministres que envaeixen la calçada de la carretera, s'haurà de demanar una nova sol·licitud al Servei d'Explotació i Conservació de la Direcció Insular d'Infraestructures (Segons informe de Carreters).

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 17 de febrero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por los arquitectos Alberto y Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14520), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones de la licencia otorgada, así como las condiciones específicas de los informes y autorizaciones de los organismos sectoriales



Ajuntament d' Andratx

afectados, y CONDICIONADA a las siguientes prescripciones:

«- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte, que es corresponen amb el projecte de reparcel·lació al que es va atorgar llicència.

- Donant compliment amb la Norma 57 es recorda que tots els conductes d'extracció s'han d'eleva mínim 1m per sobre la coberta. En el projecte d'execució hauran de quedar definits sense que en cap cas sobrepassin l'alçada autoritzada per AESA.

- La terrassa de l'aparcament exterior quedarà delimitada perimetral per barana tal com es dibuixa als plànols de planta (plànol 02) i no segons alçat, ja que aquest discrepa de la planta.

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

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por los arquitectos Alberto y Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14520), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones de la licencia otorgada, así como las condiciones específicas de los informes y autorizaciones de los organismos sectoriales afectados, y CONDICIONADA a las siguientes prescripciones:

«- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte, que es corresponen amb el projecte de reparcel·lació al que es va atorgar llicència.

- Donant compliment amb la Norma 57 es recorda que tots els conductes d'extracció



Ajuntament d' Andratx

s'han d'elevar mínim 1m per sobre la coberta. En el projecte d'execució hauran de quedar definits sense que en cap cas sobrepassin l'alçada autoritzada per AESA.

- La terrassa de l'aparcament exterior quedarà delimitada perimetral per barana tal com es dibuixa als plànols de planta (plànol 02) i no segons alçat, ja que aquest discrepa de la planta.

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

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CTRA. CAMP DE MAR, 21-23 (SOLAR C DE LA PARCELACIÓN Nº 7583/2021) (ANDRATX)**, solicitado por **W2 LIVING MALLORCA S.L.**, con referencia catastral 9571033DD4797S0001GW, redactado por los arquitectos Alberto y Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14520), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones de la licencia otorgada, así como las condiciones específicas de los informes y autorizaciones de los organismos sectoriales afectados, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte, que es corresponen amb el projecte de reparcel·lació al que es va atorgar llicència.

- Donant compliment amb la Norma 57 es recorda que tots els conductes d'extracció s'han d'elevar mínim 1m per sobre la coberta. En el projecte d'execució hauran de quedar definits sense que en cap cas sobrepassin l'alçada autoritzada per AESA.

- La terrassa de l'aparcament exterior quedarà delimitada perimetral per barana tal com es dibuixa als plànols de planta (plànol 02) i no segons alçat, ja que aquest discrepa de la planta.



Ajuntament d' Andratx

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

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENDOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS (1.266.880,00.-€). No incluye SS.**

3- Plazos:

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

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

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

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

«Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve



Ajuntament d' Andratx

meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-



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: **UN MILLÓN DOSCIENDOS SESENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA EUROS (1.266.880,00.-€). No incluye SS.**

Expedient 6602/2018. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 6602/2018**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER MURTA, 16 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7387417DD4778N0001LE, solicitado por la entidad mercantil **QUALITEC BALEARS.L.**, en cumplimiento con el artículo 139 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 25 de octubre de 2018, D. Manuel Morenas Pérez, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2018-E-RC-13056), siendo completado en fecha 22 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-14354), y en fecha 27 de noviembre de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RE-477).

2º.- En fecha 17 de octubre de 2019, se notificó a la parte interesada un primer



Ajuntament d' Andratx

requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 10 de octubre de 2019 (R.G.E. n.º 2019-S-RE-3761).

3º.- En fecha 20 de enero de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2020-E-RE-178).

4º.- En fecha 8 de julio de 2020, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto Municipal en su informe de fecha 6 de julio de 2020 (R.G.E. n.º 2020-S-RE-3191).

5º.- En fecha 12 de diciembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12153).

6º.- En fecha 3 de septiembre de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 21 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-S-RE-11560).

7º.- En fecha 2 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11066), siendo completado en fecha 31 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12520) y en fecha 16 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2130).

8º.- En fecha 20 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC DE DEFICIÈNCIES:

Antecedents

En data 25 d'octubre de 2018, i amb núm. de registre d'entrada 13065, es va presentar projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Posteriorment, el tècnic anterior realitzar varis informes tècnics de deficiències.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per tant es necessita autorització d'aquest organisme. Consta informe favorable condicionat de dia 12 de març de 2019 amb una cota d'implantació de 51,60 msnm i amb una altura de 61,90 msnm, (10,30 m).



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques

1. L'ocupació màxima permesa pel planejament és de 303,3m2. A la fitxa urbanística plantejada al projecte es defineix que l'ocupació màxima és de 330,30 m2. Sembla que és un error. En qualsevol cas, l'ocupació de l'habitatge grafiat als plànols no supera els 303,30 m2.
2. L'edificabilitat màxima permesa pel planejament és de 333,63 m2. A la fitxa urbanística plantejada al projecte es defineix que l'edificabilitat màxima és de 303,30 m2. Sembla que és un error. En qualsevol cas, l'edificabilitat de l'habitatge grafiat als plànols no supera els 303,30 m2.

Conclusions

El projecte bàsic refós de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat dia 16 de febrer de 2025 i núm. de registre 2130 redactat pels d'arquitectes Pedro Cabrera

Cabrera i Jose Miguel Cabrera Cardenas, sense visar, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por los arquitectos Pedro Cabrera Cabrera y Jose Miguel Cabrera Cardenas, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2024(R.G.E. n.º 2024-E-RE-12520).

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



Ajuntament d' Andratx

- **AESA:** consta informe favorable condicionado de fecha 12 de marzo de 2019, con una cota de implantación de 51,60 msnm y con una altura de 61,90 msnm (10,30 m).

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 134.1 de la LOUS, en concordancia con el artículo 364 del RLOUS, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 20 de febrero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por los arquitectos Pedro Cabrera Cabrera y Jose Miguel Cabrera Cardenas, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12520), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por los arquitectos Pedro Cabrera Cabrera y Jose Miguel Cabrera Cardenas, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12520), 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



Ajuntament d' Andratx

Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER MURTA, 16 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7387417DD4778N0001LE, solicitado por la entidad mercantil **QUALITEC BALEAR S.L.**, proyecto redactado por los arquitectos Pedro Cabrera Cabrera y Jose Miguel Cabrera Cardenas, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12520), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EEUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (429.658,60.-€).**
- Presupuesto SS: **OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (8.500,00.-€).**

3.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB nº 70 de 10/05/2007).
- **Ley 2/2014, de 25 de marzo:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 25 de marzo de 2014 (BOIB nº 43, de 29/03/2014).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB nº 66 de 30/04/2015).



Ajuntament d' Andratx

- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB nº 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 140.5 de la LOUS:

“5. Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deber indicar expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia.”

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

CUARTO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas, se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 142 de la LOUS:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de esta ley.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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:
CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (429.658,60.-€).
- Presupuesto SS: **OCHO MIL QUINIENTOS EUROS (8.500,00.-€).**

Expedient 2772/2020. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 2772/2020, incoado en este Ayuntamiento por RALTUN 1985, S.L.U., correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situada en CARRER ORADA, 71 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7860711DD4775N0001HZ, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 5 de diciembre de 2023.

Visto que, se cometió un error material en el documento de licencia urbanística, en cuanto a la referencia catastral.

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

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

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el documento de la licencia urbanística, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de diciembre de 2023, en el siguiente sentido:

Donde dice:

- **"Referencia catastral n.º 7860710DD4775N0001UZ."**

Debe decir:

- **"Referencia catastral n.º 7860711DD4775N0001HZ."**

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

Expedient 670/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 670/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES DE GARAJE Y PORCHE**, situada en **CARRER TOMEU MONJO, 43 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7811603DD4871S0001RS, solicitado por D. **JOSE MANUEL ARTIGAO MARTÍNEZ**, 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 4 de diciembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de edificaciones de garaje y porche y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11940), siendo completada en fecha 24 de enero de



Ajuntament d' Andratx

2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-844).

2º. En fecha 14 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 04 de desembre de 2023, i amb núm. de registre d'entrada 11940, es va presentar projecte bàsic i executiu d'enderroc d'edificacions de garatge i porxo. .

Consideracions tècniques

1. Es dona compliment a la normativa d'aplicació.

Conclusions

Els projecte bàsic i executiu d'enderroc d'edificacions de garatge i porxo amb núm. de visat 11/11927/23 de data 27 de novembre de 2023 i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 04 de desembre de 2023 i núm. de registre 2023-E-RE-11940 compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de obras de demolición de edificaciones de garaje y porche, proyecto redactado por la arquitecta Ingrid García Ramos, con visado COAIB n.º 11/11927/23 de fecha 27 de noviembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11940).

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLOUS, en fecha 14 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de demolición de edificaciones de garaje y porche, proyecto redactado por la arquitecta Ingrid García Ramos, con visado COAIB n.º 11/11927/23 de fecha 27 de noviembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11940), 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, n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de demolición de edificaciones de garaje y porche, proyecto redactado por la arquitecta Ingrid García Ramos, con visado COAIB n.º 11/11927/23 de fecha 27 de noviembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11940), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES DE GARAJE Y PORCHE**, situada en **CARRER TOMEU MONJO, 43 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7811603DD4871S0001RS, solicitado por D. **JOSE MANUEL ARTIGAO MARTÍNEZ**, proyecto redactado por la arquitecta Ingrid García Ramos,



Ajuntament d' Andratx

con visado COAIB n.º 11/11927/23 de fecha 27 de noviembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11940), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (SA·U1)**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y SEOS CÉNTIMOS (3.473,96.-€). Incluye SS.**

3º.- Plazos:

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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: **TRES MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y SEOS CÉNTIMOS (3.473,96.-€). Incluye SS.**

Expedient 368/2024. LOCP FAVORABLE		
Favorable	Tipus	de votació:
	Unanimitat/Assentiment	

En relació al expediente n.º **368/2024**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE**



Ajuntament d' Andratx

EJECUCIÓN DE CAMBIO DE CUBIERTA SIN MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL EN EDIFICIO UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS PROTEGIDO, situada en **CARRER ANTONI CALAFELL, 28 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0110501DD5801S0001AL, solicitado por **D. STEFAN GÖRRES**, 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 22 de diciembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento comunicación previa de ejecución de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11904).

2º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 9 de febrero de 2024:

«Revisada la documentació adjunta a l'expedient 368/2023, que es posa en coneixement de l'administració municipal per part del promotor de les obres amb registre d'entrada 2023-E-RE-12538 de 22 de desembre de 2023, ubicades a la referencia catastral 0110501DD5801S0001AL. S'informa que:

Les obres no s'ajusten als supòsits previstos de l'article 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB 160 de 29 de desembre de 2017) i l'article 269 del seu Reglament (BOIB 51 de 22 d'abril de 2023).

Segons determina l'article 2 de la Llei 38/1999: «2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras: (...)

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



Ajuntament d' Andratx

carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección»

Les obres descrites estan dins els supòsits subjectes a llicència urbanística municipal segons l'article 250 del RLUIB. I per tant, no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència urbanística.

Observacions:

L'edifici té un grau de protecció Fitxa AC 302 i les obres afecten a elements catalogats.»

3º.- En fecha 15 de febrero de 2024, se notificó a la interesada que las obras que se pretenden llevar a cabo no pueden acogerse al régimen de comunicación previa, sino que debían solicitar una licencia urbanística (R.G.S. n.º 2024-S-RE-1929 y 2024-E-RE-1930).

4º.- En fecha 13 de marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2949), siendo completada en fecha 14 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3021 y 2024-E-RE-3042).

5º.- En fecha 20 de marzo de 2024, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas entre la documentación registrada (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3746).

6º.- En fecha 30 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6374).

7º.- En fecha 3 de junio de 2024, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas entre la documentación registrada (R.G.S. n.º 2024-S-RE-7493).

8º.- En fecha 20 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7205), siendo completada en fecha 25 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7390), en fecha 26 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7446).



Ajuntament d' Andratx

9º.- Consta informe favorable del Técnico Municipal del Área de Patrimonio emitido en fecha 22 de julio de 2024:

«INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que corresponen a una llicència d'obres amb projecte de canvi de coberta sense modificació estructural a edifici unifamiliar entre-mitgeres protegit situat al carrer , amb referència cadastral 0110501DD5801S0001AL, 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:

1. Sòl urbà.
2. Zonificació: AN-P2. Plurifamiliar 2.

Segon. Revisat el **Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx** aprovat l'any 2020*,** aquest bé immoble **es troba catalogat individualment** dins la **fitxa 302 AC amb un grau de protecció Parcial**. Protecció que implica que s'hauran de conservar tots aquells elements de caire històric així com l'alçada i característiques de les crugies protegides. Especialment la composició de les façanes, els murs de tancament i el pati o hortet. A més, les característiques pròpies de l'element en quant a ubicació, forma, mesures de les obertures així com de les pròpies de l'element en general pel que fa a façanes i interiors. Amb unes intervencions preferents emmarcades dins les obres obres de restauració i manteniment necessàries per evitar el deteriorament de les façanes originals. Conservar l'aspecte i composició original de les façanes pel que fa principalment a la tècnica, materials, coloració i textures dels paraments així com les dimensions i proporcions dels buits i elements originals. Per tant, només **es permeten obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció**. A més, aquesta edificació consta d'un entorn de protecció que es troba grafiat al catàleg de patrimoni a on el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en aquest espai no podrà alterar el



Ajuntament d' Andratx

caràcter arquitectònic i paisatgístic del bé.*

Tercer.- *Examinada la documentació aportada dins aquest expedient, que es va registrar amb els números 2024-E-RE-3042 de data 14 de març de 2024, 2024-E-RE-6374 de data 30 de maig de 2024 i 2024-E-RE-7205 de data 20 de juny de 2024, especialment al pressupost, es comprova que les obres a efectuar corresponen a obres de reforma de la coberta amb impermeabilització i reposició de teulada amb teula àrab, sense modificar l'alçada de la coberta existent, obres que es troben incloses dins la tipologia de conservació i manteniment permeses tant per la normativa específica del catàleg com per les directrius de la fitxa individualitzada.*

Quart.- *Les obres previstes al pressupost presentat tenen un cost econòmic de 18.941,13 Euros (sense IVA).*

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

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquesta obra 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, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir al beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aprovació.»*

10º.- En fecha 27 de septiembre, 3 y 10 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 27 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13135, 2024-E-RE-13136 y 2024-S-RC-3394).



Ajuntament d' Andratx

11º.- En fecha 22 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11995).

12º.- En fecha 30 de octubre de 2024, se notificó a la parte interesada nuevo requerimiento de subsanación de deficiencias técnicas detectadas (R.G.E. n.º 2024-E-RE-15057).

13º.- En fecha 8 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12836).

14º.- En fecha 10 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«6. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

1. En data de 22/12/2023 i RGE núm. 2023-E-RE-12538 es presenta comunicació prèvia per a obres consistents en CANVI DE COBERTA SENSE MODIFICACIÓ D'ESTRUCTURA a carrer Antoni Calafell, 28.

2. En data de 12/01/2024 es notifica requeriment de documentació.

3. Consta informe tècnic emès en data de 14/02/2024 en el qual conclou:

«Per tot quant s'ha exposat, es determina que l'actuació prestesa, al tractar-se d'una intervenció que afecta a una edificació catalogada, no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència urbanística.»

4. En data de 13/03/2024 i RGE núm. 2024-E-RE-2949 es sol·licita que es tramiti com llicència d'obres. Es presenten altres RGE posteriors amb documentació, projecte visat i ampliació de pressupost entre altres.

5. En data de 27/09/2024 es va emetre informe tècnic i es va fer un requeriment d'esmena de deficiències notificat en data de 27/09/2024.

6. En data de 22/10/2024 i 08/11/2024 es va presentar documentació per a l'esmena de deficiències.



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques:

Vista la documentació aportada a l'expedient, així com el RGE núm. 2024-E-RE-12836 per a l'esmena de deficiències, amb projecte bàsic i d'execució de canvi de coberta sense modificació de l'estructura en edifici catalogat, redactat per l'arquitecte Guillermo García Villar, amb visat col·legial COAIB núm. 11/09694/24, en data de 08/10/2024, inform:

- 1. Es tracta d'una edificació de planta baixa i dues plantes pis. Tant per les fotografies aèries com per la informació cadastral i la fitxa del catàleg, sembla que la construcció és anterior a 1956.*
- 2. L'edificació es troba inclosa dins del Catàleg municipal, fitxa AC-302, amb un grau de protecció ambiental. Com elements protegits figura que s'hauran de conservar tots aquells elements de caire històric així com l'alçada i característiques en les crugies protegides. A més figura que es permeten les obres de manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació i reconstrucció.*

Consta informe favorable condicionat emès en data de 22/07/2024 per Patrimoni.

- 3. Únicament es pretén el canvi de coberta, sense modificar les seves característiques originals, respectant les altures i volum originals. Les obres preteses quedarien emmarcades dins d'aquestes intervencions admissibles d'acord amb la fitxa del Catàleg i atès que no incorre en cap dels supòsits que preveu l'article 129.2 de la LUIB.*

- 4. Juntament amb el projecte es presenta la següent documentació:*

- Assumeix de director d'obra*
- Estudi bàsic de seguretat i salut*
- Contracte de MAC Insular*
- Fiança amb MAC Insular*
- Estudi de gestió de residus de construcció i enderroc*

- 5. S'han esmenat les deficiències esmentades en l'informe anterior.*

- 6. Vist el projecte bàsic i d'execució, aquest compleix essencialment amb la*



Ajuntament d' Andratx

normativa urbanística d'aplicació.

Conclusió:

Per tot això, es proposa informa FAVORABLEMENT a efectes d'atorgar llicència de canvi de coberta sense modificació estructural a edifici unifamiliar entre mitgeres protegit, al projecte redactat per Guillermo García Villar, amb visat COAIB núm. 11/09694/24 en data de 08/10/2024, havent-se de complir amb les condicions de la llicència i de l'informe de Patrimoni.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de obras de cambio de cubierta sin modificación estructural en edificio unifamiliar entre medianeras protegido, proyecto redactado por el arquitecto Guillermo García Villar, con visado COAIB n.º 11/09694/24 de fecha 8 de octubre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12836).

La edificación se encuentra incluida en el Catálogo municipal (ficha AC-302), con un grado de protección ambiental.

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

- **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.



Ajuntament d' Andratx

- 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.

- **Patrimonio:** consta informe favorable del Técnico Municipal de Patrimonio de fecha 22 de julio de 2024, 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, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.»*
- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir al beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aprovació.»*

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLOUS, en fecha 10 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de cambio de cubierta sin modificación estructural en edificio unifamiliar entre medianeras protegido, proyecto redactado por el arquitecto Guillermo García Villar, con visado COAIB n.º 11/09694/24 de fecha 8 de octubre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12836), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en el informe del



Ajuntament d' Andratx

Técnico Municipal de Patrimonio.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de cambio de cubierta sin modificación estructural en edificio unifamiliar entre medianeras protegido, proyecto redactado por el arquitecto Guillermo García Villar, con visado COAIB n.º 11/09694/24 de fecha 8 de octubre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12836), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CAMBIO DE CUBIERTA SIN MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL EN EDIFICIO UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS PROTEGIDO**, situada en **CARRER ANTONI CALAFELL, 28 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **0110501DD5801S0001AL**, solicitado por **D. STEFAN GÖRRES**, proyecto redactado por el arquitecto Guillermo García Villar, con visado COAIB n.º 11/09694/24 de fecha 8 de octubre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12836), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio:

- «*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, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*



Ajuntament d' Andratx

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

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO URBANO**
- Zonificación: **AN·P2**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS (18.941,00.-€). SS incluido.**

3º.- Plazos:

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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: **DIECIOCHO MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN EUROS (18.941,00.-€). SS incluido.**

Expedient 3627/2023. Llicència urbanística de legalització amb projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **3627/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **HAAKAN ARNE LJUNQIST**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE**



Ajuntament d' Andratx

LEGALIZACIÓN DE UNIFICACIÓN DE DOS APARTAMENTOS Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA, situado en **CARRER CALA ES CONILLS, 9 – SANT ELM (ANDRATX)**, referencia catastral 4610006DD4841S0004TE, 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 6 de febrero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización + proyecto básico y de ejecución y documentación adjunta (R.G.E. nº 2023-E-RE-1128), siendo completada en fecha 16 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-4429), en fecha 29 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-4840) y en fecha 16 de octubre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-10021).

2º.- En fecha 14 de noviembre 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 noviembre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-15675).

3º.- En fecha 14 de diciembre 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-14442).

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

“Antecedents

Consta llicència de construcció d'un edifici plurifamiliar de 20 habitatges amb llicència atorgada en data 12/12/1983. Consta llicència de piscina atorgada en data 22/07/1985. Consta també un MTO atorgat en data 12/11/1985. L'estat inicial dels



Ajuntament d' Andratx

apartaments objecte de la present llicència coincideixen amb els plànols del MTO mencionat.

Vista la documentació presentada de data 06/02/24 amb E-RE-1128, amb núm. de visat 11/00988/2023 i data 30/01/2023, es sol·licita legalització de la unificació de dos apartaments, i sol·licitud de reforma de l'habitatge resultant.

Amb aquest projecte, es disminueix el nombre d'habitatges amb el qual, es cas de que l'edifici es trobés en situació d'inadequació, no incrementaria el grau d'inadequació.

No obstant això, es van detectar les **següents deficiències**:

- La nova distribució de l'habitatge resultant compleix amb la normativa vigent d'habitabilitat del Decret 145/1997, de 21 de novembre a excepció del dormitori 3 que ha de ser individual, per la seva superfície (Pel còmput de places per a la llicència de primera ocupació).

- S'haurà de complir amb l'art 46 de les NS 2023: «Article 46. Dotació de bugaderia i estenedor

1. Tots els habitatges han de disposar, en alguna o en algunes de les seves dependències, de les instal·lacions i els espais necessaris per a poder col·locar i utilitzar, almenys, una rentadora i una assecadora elèctrica.

2. Si es preveu la ubicació dels elements anteriors agrupats en una dependència pròpia i independent, anomenada bugaderia, ha de ser coberta **i oberta** i la seva superfície útil ha de ser de al menys 3 m².

3. Així mateix, tots els habitatges han de disposar d'un espai per estendre i eixugar la roba de forma natural. Tan si aquest espai és la bugaderia com si és qualsevol sistema o solució constructiva d'estenedor, la roba estesa no ha de ser visible des de cap via o espai públic, bé per la seva situació o bé per la col·locació d'elements que permetin la ventilació però que impedeixin la seva visió. **En tot cas, ha de ser possible disposar com a mínim de 6 m lineals de fils d'estendre."**

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 14/12/2024 amb E-RE-14442, es



Ajuntament d' Andratx

presenta projecte refós per a l'esmena de deficiències, amb núm. de visat 11/12227/24 de data 12/12/2024.

Amb aquesta documentació, les deficiències requerides en l'informe anterior de data 11/11/2024, han quedat resoltes.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT a l projecte refós presentat en data 14/12/2024 amb E-RE-14442, amb núm. de visat 11/12227/24 de data 12/12/2024, 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 unificación de dos apartamentos, así como la reforma de la vivienda resultante (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14442), proyecto firmado por la arquitecta Inés Rodríguez Ripoll, con visado COAIB nº 11/12227/24, de fecha 12 de diciembre de 2024.

Consta licencia urbanística de construcción de un edificio plurifamiliar de 20 viviendas, otorgada en fecha 12 de diciembre de 1983.

Consta licencia urbanística de la piscina, otorgada en fecha 22 de julio de 1985.

Así como un proyecto de Modificaciones durante el transcurso de las obras otorgado en fecha 12 de noviembre de 1985.

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), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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



Ajuntament d' Andratx

establece:

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

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

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

QUINTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 12 de febrero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de unificación de dos apartamentos, así como la reforma de la vivienda resultante (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14442), proyecto firmado por la arquitecta Inés Rodríguez Ripoll, con visado COAIB nº 11/12227/24, de fecha 12 de diciembre de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de unificación de dos apartamentos, así como la reforma de la vivienda resultante



Ajuntament d' Andratx

(proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14442), proyecto firmado por la arquitecta Inés Rodríguez Ripoll, con visado COAIB nº 11/12227/24, de fecha 12 de diciembre de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO. Conceder **LEGALIZACIÓN DE UNIFICACIÓN DE DOS APARTAMENTOS Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA**, situado en **CARRER CALA ES CONILLS, 9 – SANT ELM (ANDRATX)**, referencia catastral 4610006DD4841S0004TE, solicitado por **HAAKAN ARNE LJUNQIST**, presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14442), proyecto firmado por la arquitecta Inés Rodríguez Ripoll, con visado COAIB nº 11/12227/24, de fecha 12 de diciembre de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **P1-PLURIFAMILIAR / U2 - UNIFAMILIAR.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DOCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (12.775,89.-€).**
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (43.552,51.-€).**

3º.- Plazos:

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



Ajuntament d' Andratx

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en 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 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DOCE MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (12.775,89.-€).**
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CUARENTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (43.552,51.-€).**

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

Expedient 775/2025. Modificacions durant l'execució de les obres FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 775/2025, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 6355/2022)**, situada en **CARRER PI, 31 – LA MOLA (ANDRATX)**, con referencia catastral 6063001DD4766S0001FL, solicitado por D. **JUSTIN MICHAEL LOMHEIM**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de enero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de 6355/2022) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-621), siendo completado en fecha 6 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1699).

2º.- En fecha 24 de febrero de 2025, el Arquitecta emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“ANTECEDENTES.

Licencia de obra concedida en el expediente 6355/2022 al “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA” redactado por el arquitecto D. Marc Gehlhaar, VISADO 01/06/2022, 11/05495/22, en Junta de Govern Local de fecha 04/10/2024. PEM: 447.633,94 euros.

Plazos otorgados: Iniciación: 6 meses; Ejecución: 24 meses.

NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA / PROPUESTA DE MTO

En nuevo expediente municipal 755/2025, se documenta propuesta de Modificaciones en el Transcurso de las obras, de acuerdo a la siguiente entrada de documentación:

- *RGE 2025-E-RE-621, 16/01/2025. En la instancia se afirma: “se presentan copias modificadas del presupuesto de la obra para para actualizar el presupuesto de ejecución material del proyecto de reforma conforme a la realidad de los materiales de alta calidad que se van a emplear en esta reforma, lo cual implica un incremento significativo respecto al presupuesto inicial. Las modificaciones realizadas no alteran ni la volumetría, ni los parámetros urbanísticos inicialmente recogidos en el proyecto básico y de ejecución de esta reforma”.*

- *Copias Modificadas del “PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA” redactado por el*



Ajuntament d' Andratx

arquitecto D. Marc Gehlhaar, VISADO 16/01/2025, 11/00445/25, donde constan los siguientes documentos:

- "MEMORIA. Copias Modificadas" donde se justifica:

"Las modificaciones que incluye el presente documento, que a criterio del técnico que lo redacta, no implica la redacción de un proyecto modificado, se llevan a cabo para actualizar el presupuesto de ejecución material del proyecto de reforma conforme a la realidad de los materiales de alta calidad que se van a emplear en esta reforma, lo cual implica un incremento significativo respecto al presupuesto inicial, calculado con el baremo del Ilustre Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares correspondiente al mes de mayo de 2022.

De esta manera, se trata de reflejar el elevado incremento que han experimentado los precios de los materiales de construcción en los últimos dos años.

Las modificaciones realizadas no alteran ni la volumetría, ni los parámetros urbanísticos inicialmente recogidos en el proyecto básico y de ejecución de esta reforma.

Se incluyen en el presente documento las copias modificadas de las mediciones y presupuesto, así como el resumen de presupuesto actualizado".

- "PRESUPUESTO. Copias Modificadas" de mediciones y presupuesto. PEM:
1.323.516,00 euros.

1. RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE ANDRATX:

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NNSS'07

Aprobadas definitivamente de forma parcial en lo referente a los ámbitos físicos relativos al suelo clasificado como urbano y apto para urbanizar, excluyéndose expresamente el suelo clasificado como rústico, por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007, (BOIB nº: 70 de 10-05-07).

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



Ajuntament d' Andratx

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 URBANIZABLE. P/1PA. Polígono de actuación.***

*Calificación **U. Port d'Andratx. – UNIFAMILIAR AISLADA.***

*La parcela se en terrenos urbanos **no** consolidados, sin que se haya desarrollado la dotación de servicios o urbanización del ámbito P/1PA, por lo que los terrenos **no** son aptos para la edificación en base al artículo 25 de la LUIB.*

3. INFORME TÉCNICO:

Parámetros urbanísticos aplicables:

1-Parcela mínima	1.000 m2.
San Telmo	800 m2.
2-Fachada mínima	20 m. Fondo saco:8 m.



Ajuntament d' Andratx

3-COEFICIENTE DE OCUPACION:

Sótanos 30%.

Semisótanos 30%.

Planta baja 30%.

Planta pisos 30%

4-COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 1 m³/m², *1,20 m³/m²

5-COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO: 0,33 m²/m², *0,40 m²/m²

6-VOLUMEN MAXIMO POR EDIFICACION: 2.100 m³.

7-ALTURA REGULADORA. 7 m.

8-NUMERO DE PLANTAS. 2 plantas.

9-ALTURA MAXIMA. 8,5 m.

10-TIPO DE ORDENACION:

Aislada SI

Entre medianeras NO

Adosada a una medianera NO

11-RETRANQUEOS:

A alineación calle o E.L.P 4 m.

A medianería 3 m.

12-SEPARACION ENTRE EDIFICACIONES: 6 m.

13-AREA AJARDINADA MINIMA 40%.

14-Indice de intensidad de uso residencial. 1 vivienda/800 m² San Telmo, 1 vivienda 1.000 m² Resto.

15-Indice de intensidad de uso turístico.

16-OBSERVACIONES (*) Parámetros aplicables sólo a las parcelas cuya superficie sea inferior a la mínima y que sea imposible su adaptación por agregación de suelo a la nueva parcela mínima que se establece.

Uso residencial unifamiliar permitido en todo caso.

Modificaciones en el transcurso de las obras propuestas:

La única modificación en el transcurso de las obras propuestas es la Modificación y Actualización de presupuesto, pasando de un presupuesto de 447.633,94 euros a un presupuesto actualizado de 1.323.516,00 euros, sin modificación de partidas ni de parámetros urbanísticos.



Ajuntament d' Andratx

Se justifica la Modificación propuesta en la actualización importante de precios en la actualidad.

*Son modificaciones que únicamente suponen cambio del presupuesto respecto del proyecto inicial aprobado(Expde 6355/2022) y no afectan en absoluto a parámetros urbanísticos, por lo que **no** se entiende necesario que esta modificación suponga la necesidad de paralizar las obras.*

Se ha podido comprobar en el expediente 775/2025 que se han liquidado las tasas municipales de acuerdo al incremento de presupuesto.

4. ORGANISMOS AFECTADOS:

No se ha detectado ninguna afección sectorial.

5. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- *MA 1996/053. Autorizada Vivienda Unifamiliar con piscina. CG 12/04/1996.*
- *CFO1997/058. Final de obra del expediente MA 1996/053. Fecha CG 04/06/1999.*
- *6936/2021. ETV - Certificat Estades Turístiques Vacacionals, MIGUEL ANGEL BARCELO ALONSO (43149123L), Uns altres (Certificat Estades Turístiques Vacacionals (ETV) 365 DÍAS), 6063001DD4766S0001FL, La vivienda descrita está situada en la calle CL PI 31 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS).*
- *6355/2022. "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA" redactado por el arquitecto D. Marc Gehlhaar, VISADO 01/06/2022, 11/05495/22, en Junta de Govern Local de fecha 04/10/2024. PEM: 447.633,94 euros. En tramitación y relacionado con este expediente.*

6. PRESUPUESTO: 1.323.516,00 euros (Anterior 447.633,94 €).

7.- PLAZOS: Se mantienen los plazos de la licencia inicial (expde 6355/2022).

8. CONCLUSIÓN:

*Vista la documentación aportada según 2025-E-RE-621, 16/01/2025, donde se presenta **MODIFICACIÓN EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA***



Ajuntament d' Andratx

*UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA” redactado por el arquitecto D. Marc Gehlhaar, VISADO 16/01/2025, 11/00445/25, el técnico que suscribe, emite el presente **INFORME FAVORABLE**, a los efectos de la licencia solicitada.*

1. Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia de obra inicial (expde 6355/2022).”

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, proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/00445/25 de fecha 16 de enero de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-621).

La única modificación en el transcurso de las obras propuestas es la Modificación y Actualización de presupuesto, pasando de un presupuesto de 447.633,94 euros a un presupuesto actualizado de 1.323.516,00 euros, sin modificación de partidas ni de parámetros urbanísticos.

Se justifica la Modificación propuesta en la actualización importante de precios en la actualidad.

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 Leey 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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



Ajuntament d' Andratx

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, ya que: *“que únicamente suponen cambio del presupuesto respecto del proyecto inicial aprobado (Expde 6355/2022) y no afectan en absoluto a parámetros urbanísticos, por lo que **no** se entiende necesario que esta modificación suponga la necesidad de paralizar las obras.”*

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 371 del RLOUS, en fecha 13 de marzo 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, proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/00445/25 de fecha 16 de enero de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-621), 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, proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/00445/25 de fecha 16 de enero de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-621), 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



Ajuntament d' Andratx

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 (MD de 6355/2022)**, situada en **CARRER PI, 31 – LA MOLA (ANDRATX)**, con referencia catastral 6063001DD4766S0001FL, solicitado por D. **JUSTIN MICHAEL LOMHEIM**, proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/00445/25 de fecha 16 de enero de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-621), 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: **URBANIZABLE P/1PA**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U).**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (447.633,94.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS DIECISEIS EUROS (1.323.516,00.-€).**

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:**



Ajuntament d' Andratx

aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).

- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de 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.- 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 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



Ajuntament d' Andratx

las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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: **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (447.633,94.-€)**

· Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN TRESCIENTOS VEINTITRES MIL QUINIENTOS**



Ajuntament d' Andratx

DIECISEEIS EUROS (1.323.516,00.-€).

Expedient 6551/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **6551/2024**, correspondiente a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO**(Expediente 7502/2018), solicitado por la entidad mercantil **LIMA GMBH & CO.KG.**, situado en **CARRER TAMBOR, 4 – PUIG DE MARMACEN (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966901DD4766N0001HA, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En relación con la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, se han registrado las siguientes actuaciones:

- Expediente n.º 7502/2018 – Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de febrero de 2021, y notificado en fecha 16 de febrero de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-1082).
- Expediente n.º 2029/2021 – Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo: registrado en fecha 17 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-1101) y completado en fecha 18 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-1155). Consta informe técnico favorable de fecha 5 de marzo de 2021.
- Expediente PRG n.º 636/2023 – 1ª prórroga de la licencia n.º 7502/2018: otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de agosto de 2023 (12 meses), y notificada en fecha 1 de septiembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-9149).

2º.- En fecha 1 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia n.º 7502/2018 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8810), siendo completada en fecha 21 de agosto de 2024



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2024-E-RE-9372).

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 19 de marzo de 2025:

“Atès l'expedient 6551/2024 de 2º Prorroga de l'expedient 7502/2018, dir que realitzada inspecció ocular es comprova que les obres estan més avançades que el que indica el tècnic particular al certificat d'obra emès el 26 de juliol de 2024 adjunt al registre d'entrada 2024-E-RE-8810 de 1 d'agost de 2024.

Per tant, actualment el percentatge d'obres executada es superior al descrit al certificat de referència.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se solicita informe jurídico en relación a la petición de una 2ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo (expediente n.º 7502/2018), situada en Carrer Tambor, 4 – Urb. Puig de Marmacén (Puerto de Andratx).

Pues bien, vistos los certificados de obra ejecutada firmados por el arquitecto director de la misma, Antonio García-Ruiz Puigserver, y aportados en fecha 1 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8810), en virtud del cual el porcentaje de obra ejecutada asciende al 85%.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 7502/2018, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 154 de la LUIB, que regula la eficacia temporal y la caducidad de las licencias urbanísticas:

“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.”

TERCERO.- Por tanto, en cumplimiento del precepto anterior, el plazo para la ejecución de la obra, una vez otorgada la 1ª prórroga, finalizaba el día 1 de septiembre de 2024, por lo que la solicitud de la 2ª prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 1 de agosto de 2024 se encuentra dentro del plazo correspondiente.

Por otra parte, en el certificado de obra firmado por el arquitecto director de la misma, Antonio García-Ruiz Puigserver se señala que se han finalizado las fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, dando cumplimiento, por tanto, al artículo anteriormente mencionado en cuanto a los requisitos de la 2ª prórroga.

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

Por todo ello, una vez comprobados que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, se emite **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo (expediente n.º 7502/2018), situada en Carrer Tambor, 4 – Urb. Puig de Marmacén (Puerto de Andratx).



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO. Conceder la 2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO (Expediente 7502/2018), solicitado por la entidad mercantil **LIMA GMBH & CO.KG.**, situado en **CARRER TAMBOR, 4 – PUIG DE MARMACEN (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966901DD4766N0001HA.

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

TERCERO.- Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del Reglamento de desarrollo de la LOUS:

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

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

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

CUARTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado



Ajuntament d' Andratx

con indicación de los recursos que procedan:

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

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

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

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

Expedient 6759/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6759/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **DRESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES, S.L.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 212/2016 (expediente n.º 9379/2019)**, para las obras situadas en **CARRETERA DE CAMP DE MAR, 49(ANDRATX)**, con referencia catastral 9273035DD4797S0001ZW, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de julio de 2020 se otorgó licencia urbanística de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 212/2016 (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 22 de julio de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-3017). Expediente n.º 9379/2018. Titular de la licencia: NICHOLAS JOHNATHON GRAHAM.

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

2º.- En fecha 30 de marzo de 2021, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 212/2016 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2235), siendo completado en fecha 16 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4955). Consta informe técnico favorable emitido por la Arquitecta municipal de fecha 23 de junio de 2021. Expediente n.º 3615/2021.

3º.- En fecha 3 de septiembre de 2021, se realizó un cambio de titularidad de la licencia urbanística LO 212/2016, pasando de NICHOLAS JOHNATHON GRAHAM a DRESSLER

CONSTRUCCIONES BALEARES S.L. Expediente n.º 7225/2021.

4º.- En fecha 27 de julio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto Básico y de Ejecución de derribo de vivienda unifamiliar aislada en la ubicación mencionada (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6374). Expediente n.º 7991/2022. Declarado desistimiento en virtud de Decreto n.º 3002/2024 de fecha 12 de agosto de 2024.

5º.- En fecha 28 de julio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento un modificado del proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, piscina, anexo piscina, garaje y apartamento (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6398). Expediente n.º 7936/2022. Actualmente en tramitación.

6º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de abril de 2024, se otorgó la 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 9379/2019 (LO 212/2016), por un plazo de 12 meses, siendo notificado a la parte interesada en fecha 14 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6344 y 2024-S-RE-6347). Expediente n.º 7494/2023.

7º.- En fecha 30 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 9379/2019 (LO 212/2016) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8692), siendo completada en fecha 14 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9234).

8º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal de fecha 19 de febrero de 2025:

“Atès l'expedient 6759/2024 de 2º prorroga de l'expedient 9379/2019, dir que realitzada inspecció ocular es comprova que les obres estan més avançades que el que indica el tècnic particular al certificat d'obra emes el 30 de juliol de 2024 adjunt al registre d'entrada 2024-E-RE-8692 de 30 de juliol de 2024.

Per tant, actualment el percentatge d'obres executada es superior al descrit al certificat de referència. L'obra, a dia d'avui, estaria executada un 52% aproximadament.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 9379/2019 (LO 212/2016), correspondiente a la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 30 de julio de 2024, consta certificado emitido por el arquitectodirector de la obra, el Sr. Marc Christian Gehlhaar, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 46% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8692).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 9379/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor



Ajuntament d' Andratx

aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.”

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo. Asimismo, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, el Sr. Marc Christian Gehlhaar, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 46% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8692) y que se han finalizado fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 9379/2019 (LO 212/2016), correspondiente a la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en la carretera de Camp de Mar n.º 49 (Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 212/2016 (expediente n.º 9379/2019)**, para las obras situadas en **CARRETERA DE CAMP DE MAR, 49 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9273035DD4797S0001ZW, solicitada por la entidad mercantil **DRESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES, S.L.**

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

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

“1. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los plazos establecidos



Ajuntament d' Andratx

en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras o las actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento que otorga la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 9716/2024. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9716/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D. WILLIAM-HARRISON WAGGOT**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de ****CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y LEGALIZACIÓN DE PATIO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CFO de LO 47/2017 y LG 3834/2024),****situado en **CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX)**, referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 6 de noviemebre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12736), siendo completado en fecha 12 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14382), y en fecha 13 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-438).

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

“1º.- El 16 de enero de 2024, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LO 47/2017 que obtuvo licencia en su día, EXCEPTO la ejecución del patio de entrada a la vivienda.

Este patio que debía de tener una dimensión suficiente para inscribir una circunferencia de diámetro de 3m, según proyecto aprobado, no cumplía.

*En fecha 23/01/2024 se informó que **para la obtención del Certificado de primera ocupación, se debía solicitar la legalización de dicho patio, por ser diferente al***



Ajuntament d' Andratx

reflejado en el proyecto.

Consta expediente de legalización del patio con núm. 3834/2024, aprobada por JGL en fecha 26/07/2024.

2º.- Se presentan planos "as built" en fecha 23/10/20 y E-RE-5460 con los cambios producidos en el transcurso de las obras consistentes en cambios de distribución interior y algunas ventanas en concordancia con la nueva distribución,(n.º de visado 11/01270/20 de fecha 07/02/20), adaptándose a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16

3º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra de la **vivienda**, con visado 2019/08194 de fecha 24.10.2024, presentado en fecha 06/11/2024 y E-RE-12736.

Consta final de obra del técnico director de obra de la **legalización** del patio, con visado 11/08952/24 de fecha 17.09.2024. presentado en fecha 06/11/2024 y E-RE-12736.

4º.- Consta certificado de eficiencia energética presentado en fecha 06/11/2024 y E-RE-12736, con número de expediente 2023/4970 y número de inscripción 1002457.

5º.- Para la valoración de las obras se comprueba que los importes de las distintas unidades de obra que figuran en el proyecto, actualizados en fecha en la cual se ha solicitado el final de obra, se corresponden con el presupuesto actualizado que se adjunta como última certificación presentada en fecha 12/12/2024 y E-RE-14382. Por todo ello, se considera el **presupuesto de ejecución material actualizado de las obras, por un importe de UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y OCHO (1.252.294,48.-€).**

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

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas
		(P.E.M.) y Observaciones



Ajuntament d' Andratx

LO 47/2017	Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada y piscina. Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 16 de febrero de 2018. Proyecto Ejecución de vivienda unifamiliar aislada y piscina. Informe técnico en fecha 27 de marzo de 2018. Legalización de patio en vivienda unifamiliar aislada y piscina.	1.246.794,48.-€.
3834/2024	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 26 de julio de 2024.	5.500,00.-€.

TOTAL: 1.252.294,48.-€	
-------------------------------	--

1.246.794,48.-€.(de la vivienda) + 5.500.-€ (de la legalización del patio)

8º.- Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son



Ajuntament d' Andratx

*objeto del proyecto con exprés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 9716/2024 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 8 plazas**.*

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y legalización de patio en vivienda unifamiliar aislada, situada en el carrer Castanyetes, 48 de Andratx (CFO de LO 47/2017 y LG 3834/2024).

Entre la documentación registrada en fecha 6 de noviembre de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por los directores de la obra, Jaume Gual Beltrán, Luz Guasp Ferrer y Maria Francisca Lliteras Riutort, y los directores de ejecución material, Antonio Juan Bennasar Serra y Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2019/08194 de fecha 24 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12736), así como planos “as built”, con visado COAIB nº 11/01270/20 de fecha 7 de febrero de 2020, y registrado en este Ayuntamiento en fecha 24 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-12736).

Consta también el certificado final de obras de la legalización, firmado por los directores de la obra, Luz Guasp Ferrer y Maria Francisca Lliteras Riutort, con visado COAIB n.º 11/08952/24 de fecha 17 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12736)

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

TERCERO.- Es de aplicación el artículo 146.1. m) de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes:



Ajuntament d' Andratx

“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”.

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

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

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 47/2017 y LG 3834/2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/01270/20 de fecha 7 de febrero de 2020, consistentes en cambios de distribución interior y algunas ventanas en concordancia con la nueva distribución.

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

QUINTO.- En fecha 29 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y legalización de patio en vivienda unifamiliar aislada, situada en el carrer Castanyetes, 48 de Andratx (CFO de LO 47/2017 y LG 3834/2024), así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/01270/20 de fecha 7 de febrero de 2020, y registrado en este Ayuntamiento en



Ajuntament d' Andratx

fecha 24 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-12736).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y LEGALIZACIÓN DE PATIO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CFO de LO 47/2017 y LG 3834/2024)**, situado en **CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX)**, referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, solicitada por **D. WILLIAM-HARRISON WAGGOT**, puesto que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 47/2017 y LG 3834/2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built", con visado COAIB nº 11/01270/20 de fecha 7 de febrero de 2020.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de ****CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y LEGALIZACIÓN DE PATIO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CFO de LO 47/2017 y LG 3834/2024),****situado en **CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX)**, referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, solicitada por **D. WILLIAM-HARRISON WAGGOT**, puesto que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 47/2017 y LG 3834/2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built", con visado COAIB nº 11/01270/20 de fecha 7 de febrero de 2020.



Ajuntament d' Andratx

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIEENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIEENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.252.294,48.-€).**

1.246.794,48.-€.(de la vivienda) + 5.500.-€ (de la legalización del patio)

2º.- Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamientos tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 10041/2021 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 8 plazas.**

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **1º.-** El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIEENTOS CINCUENTA Y DOS MIL DOSCIEENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (1.252.294,48.-€).**

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

QUINTO.- Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

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

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

HECHOS

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

"PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por el Sr. Edward Benjamin Thomas Sowton, exceptuando la que hace referencia a la no responsabilidad del Sr. Sowton, en cuanto a la imposición de la sanción, por las obras ejecutadas anteriormente a la adquisición de la propiedad por el mismo, en base a los argumentos expuestos en el Informe Jurídico.

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

NIVEL PLANTA BAJA

- Piscina (2002) - Garaje (1997)
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (1997)
- Terraza (2014) - Pérgola (1994). Derribo sin licencia



Ajuntament d' Andratx

- Barbacoa (1991) Consta una suspensió de obres (37/1991-SO, per encontrarse en una parcela colindante)
- Reforma interior de vivienda (2014) NIVEL PLANTA PRIMERA
- Reforma interior de vivienda (2014)
- Terraza (2014)
- Ampliació vivienda unifamiliar aislada (2014)
- Reforma interior de vivienda (2014)
- Cambio de cubiertas (2014)

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

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

TERCERO. La demolición ha de ser ejecutada en el plazo de cuatro meses, de acuerdo con el informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 19 de diciembre de 2016, disponiendo del plazo de dos meses para instar ante el Ayuntamiento el proyecto de restablecimiento (la reposición y la legalización) a partir de la notificación del acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento, según dispone el artículo 192.3 de la LUIB. Según establece el artículo 193.1 de la LUIB “como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

CUARTO. Apercibir al interesado que el incumplimiento de la orden de eliminación de las obras ilegales y de restitución de la parcela a su estado anterior determinará, de acuerdo con el artículo 194 de la LUIB, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta.

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

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



Ajuntament d' Andratx

en caso de que ya se hubiera satisfecho.

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

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

OCTAVO. Dar traslado del Acuerdo al interesado con indicación de los Recursos que procedan; el Recurso Potestativo de Reposición, cuyo plazo será de un mes, de acuerdo con el artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o impugnar el Acto Administrativo directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo".

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

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

EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, NIE núm. YXXXXX032Q

LUISA JANE MORLEY, NIE núm. YXXXXX985S

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

"1. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN: Atender la petición por porte del área de



Ajuntament d' Andratx

Disciplina para la comprobación del estado de la parcela situada en el polígono 6 parcela 215.

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

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

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

Resolució que es va notificar l'interessat Sr. EDWARD BENJAMIN SOWTON , com a titular de l'habitatge mitjançant registre de sortida 2018-S-RC-7088 en data 11/12/2018. El termini per presentar de forma potestativa el recurs de reposició era del 12/12/2018 a 12/01/2019. I no es va presentar cap recurs.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

“IV) Descripció dels actes: Personada en la citada situació, per dur a terme una



Ajuntament d' Andratx

inspecció visual, es comprova que l'estat actual, del volums i des de l'exterior de l'edificació, s'ajusta a allò descrit als plànols d'estat final amb visat 2021/03572 de 27/04/2021 adjunts al Registre d'Entrada2022-E-RE-2405 de 28/03/2022.

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

En fecha 3 de junio de 2020 de inició expediente para la imposición de multas coercitivas contra EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXXX032Q, y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXXX985S, hasta el cumplimiento de la orden de reposición de la realidad física en su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx y se concedió un trámite de audiencia de 15 días.

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



Ajuntament d' Andratx

Así mismo, visto el informe de inspección de la Celadora Municipal de fecha 10 de marzo de 2025 de mediante el cual indica que: *“Per tant, es conclou que tots els volums sense títol habilitant haurien estat demolits però, aparentment, no s’ha legalitzat la reforma interior de l’habitatge.”* no se ha llevado a cabo la completa restitución de todas las obras sin titulo habilitante, visto que en las mismas se incluyen las siguientes:

“NIVEL PLANTA BAJA

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

NIVEL PLANTA PRIMERA

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

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

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, el proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la



Ajuntament d' Andratx

normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará jefe informo o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente

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

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

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

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

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

Las obras se valoraron en 172.903,69 € de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras sin licencia emitido el 19/12/2016 por el Arquitecto Técnico Municipal. Por tanto, procede imponer multas coercitivas por un importe de 17.290,37 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de



Ajuntament d' Andratx

tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento

Visto el informe de titularidad catastral que consta en el expediente son propietarios al 50% EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, y LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, por tanto, la multa coercitiva que procede imponer es por una cuantía de 8.645,18 € a cada uno.

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre,, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

Expedient 10276/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 10276/2021, se han tenido en



Ajuntament d' Andratx

consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 7 de noviembre de 2013, la Celadora emite informe n.º 392 por una inspección realizada en CARRER FRANÇA 65-67, S'ARRACÓ – ANDRATX, en el que describe:

“[...] II) Motiu de la inspecció:

Personat en la citada situació per l'arribada d'un escrit al Registre General d'Entrada RGE_11138/2013 de dia 21 d'octubre de 2013.

III) Descripció dels actes d'edificació i ús del sòl

Personat en la citada situació es veu com a la paret mitjanera entre els solars, que es va fer amb l'expedient amb llicència ME_ 169/2012 també instal·lada una barrera que dona a la parcel·la veïna que NO consta a l'expedient abans mencionat amb llicència.

IV) Estat de les obres:

Acabades

[...]”.

Realiza la descripción de las obras sin licencia siguientes:

- Barrera de hierro de aproximadamente 3 metros de altura y 2 de anchura.

Identifica como persona responsable a COMPAÑIA INVERSIONISTA BORLA SL, con NIF n.º B-0773****.

2º.- Mediante Decreto del Regidor Delegado del Área de Urbanismo nº2014/2014, de 7 de agosto de 2014, se dictó:

“1- Requerir al Sr. COMPAÑIA INVERSIONISTA BORLA S.L., amb DNI núm. B-0773440-3, en qualitat d e propietari, perquè en el termini de DOS MESOS, a comptar a partir de l'endemà de la data de notificació del present Decret, sol·licitin a l'Ajuntament d'Andratx l'oportuna llicència municipal de les obres abans esmentades. Si una vegada transcorregut el termini de dos mesos la persona interessada no sol·licita la llicència, o la sol·licitada i aquesta petició és denegada, caducada, o arxivada per renúncia o desistiment posteriors, i d'acord amb el que



Ajuntament d' Andratx

disposa l'article 66.2 de la Llei 10/1990, l'instructor formularà proposta de demolició de les obres al seu càrrec i proposarà allò que pertoqui per impedir definitivament els usos a que s'haguessin destinat.

[...]

3- Decretar la incoació d'expedient sancionador al . COMPAÑIA INVERSIONISTA BORLA S.L, amb DNI núm. B0773440-3, en qualitat de propietari, de conformitat amb l'article 72 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística i l'article 8 del Decret 14/1994, per estimar haver comès la infracció urbanística següent: execució d'obres consistents en Barrera de ferro de aproximadament 3 metres d'altura i 2 d'amplaria, sense llicència municipal d'obres.

[...]"

3º.- En fecha 16 de febrero de 2015, la Arquitecta Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia, en el que describe:

"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS, Y VEINTICINCO CÉNTIMOS (486,25-€).

El plazo de ejecución para llevar a cabo las actuaciones de reposición al estado anterior a la comisión de la infracción, se estima en 2 MESES".

4º.- Consta informe de titularidad catastral 13/12/2021:

"REFERENCIA CATASTRAL

8013915DD4881S0001MH

Localización.

CL FRANÇA 67

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: COMPAÑIA INVERSIONISTA BORLA SL

NIF/NIE: B0773****

Domicilio fiscal : CL FRANÇA 67 S'ARRACO

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)



Ajuntament d' Andratx

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 14/07/1995 14/07/1995”.

5º.- En fecha 4 de enero de 2022, el Arquitecto emite informe complementario, en el que describe:

“En relación a la valoración de por la construcción de un cerramiento de parcela con una Valla metálica, que se realiza en el inmueble con Ref. Catastral 8013915DD4881S0001MH, en C/ França nº 67- S'Arracó.

Visto lo expuesto anteriormente se concluye que:

- Las obras son LEGALIZABLES siempre y cuando se ajusten a las NNSS'07 de Andratx.

En particular la norma 40 de las NNSS 07 de Andratx:

-" 3.- El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial, y no podrá exceder de 2m de altura en los cascos urbanos..."

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

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 21 de enero de 2022, acordó nombrar instructora del expediente a la Sra. MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y Secretaria del mismo a la Sra. JUANA MARIA BONET PUIG.

7º.- En fecha de 28 de enero de 2022 la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y procedimiento sancionador contra COMPAÑIA INVERSIONISTA BORLA SL, con NIF n.º B-0773**** con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE FRANCIA 67 - ANDRATX, referencia catastral núm. 8013915DD4881S0001MH, consistentes en «Barrera de hierro de aproximadamente 3 metros de altura y 2 de anchura».

8º.- En fecha de 8 de marzo de 2022 el interesado presentó ante este Ayuntamiento (RGE 2022-E-RE-1756) escrito de alegaciones.

9º.- En fecha de 4 de julio de 2022, la Celadora Municipal emitió informe de inspección mediante el cual indica:

*****«*4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:**



Ajuntament d' Andratx

Personada en la direcció anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que actualmente y debido a la apertura de un nuevo vial en el año 2018, según expediente de expropiación 2194/2018, no existe la barrera a la que hace referencia el expediente de infracción.

Según las imágenes de Google Maps en el año 2016 se puede comprobar que existía otra barrera diferente a la del expediente de infracción pero de las mismas dimensiones.

Con los medios que tengo a mis disposición no puedo determinar el año exacto en el que se instaló la barrera, pero según las imágenes de Google Maps aparece entre los años 2012 y 2016 que es cuando se cierra la parcela.»

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.
- b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, procede finalizarlo visto que según informe de la Celadora Municipal de fecha de 4 de julio de 2022: *“Personada en la direcció anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que actualmente y debido a la apertura de un nuevo vial en el año 2018, según expediente de expropiación 2194/2018, no existe la barrera a la que hace referencia el expediente de infracción”*

Tercero.- En relación al procedimiento sancionador, el art. 179 LOUS establece que las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los ocho años y las leves al año.

Visto que en el informe de la Celadora Municipal de fecha de 4/07/2022 se indica que la barrera se debió instalar durante los años 2012-2016, pero no obstante en el informe de la Celadora Municipal de fecha de 7/11/2013 se hace constar que:



Ajuntament d' Andratx

“també instal·lada una barrera que dona a la parcel·la veïna que NO consta a l'expedient abans mencionat amb llicència.” Por tanto, en 2013 ya se había ejecutado la barrera, por ende ha prescrito la infracción urbanística al haber pasado más de 8 años.

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. 1945, de 31 de mayo de 2021, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciado contra COMPAÑIA INVERSIONISTA BORLA SL, con NIF n.º B-0773**** con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE FRANCIA 67 - ANDRATX, referencia catastral núm. 8013915DD4881S0001MH, consistentes en *“Barrera de hierro de aproximadamente 3 metros de altura y 2 de anchura”* visto que se ha llevado a cabo el restablecimiento según informe de la celadora de fecha de 4/07/2022.

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado contra COMPAÑIA INVERSIONISTA BORLA SL, con NIF n.º B-0773**** con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE FRANCIA 67 - ANDRATX, referencia catastral núm. 8013915DD4881S0001MH, consistentes en *“Barrera de hierro de aproximadamente 3 metros de altura y 2 de anchura”* visto que en virtud del artículo 179 LOUS, la infracción urbanística ha prescrito ya que las obras se encontraban finalizadas en 2013, y han transcurrido más de 8 años.

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



Ajuntament d' Andratx

contencioso administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en esta 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 9559/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9559/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha 30 de noviembre de 2017 el interesado registró en este Ayuntamiento (RGE nº 14444) solicitud de licencia de legalización, expediente n.º LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017).

SEGUNDO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 14 de octubre de 2022, acordó conceder licencia urbanística al proyecto de legalización de reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras, proyecto con n.º de visado 11/03695/22 de 19 de abril 2022, expediente 5126/2018, solicitado por MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS SL, situado en CARRER CRISTOBAL COLON, 34-PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, condicionado a la regularización de las dimensiones correctas de la parcela en el Registro de la Propiedad y en Catastro; debiendo cumplir con las prescripciones establecidas por los Organismos y debiendo cumplir con las normas y condiciones



Ajuntament d' Andratx

generales y específicas establecidas en la licencia.

Según Proyecto Básico y Ejecución redactado por los Arquitectos D. Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud.

En los términos y de conformidad con las condiciones generales y particulares que en su caso señalen los informes técnicos y jurídicos.

“FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Legalizar reforma de edificio plurifamiliar.

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 221.059,69'-€”.

TERCERO.- En fecha de 8 de septiembre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó:

*“INICIAR un procedimiento sancionador contra MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS S.L., con NIF n.º B5792****, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017), en CARRER CRISTOBAL COLON, 34- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, consistentes en “reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras descrita en el exp. LG 5126/2018 (proviene de LG 60 /2017)””*

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:



Ajuntament d' Andratx

«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 Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en que 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.



Ajuntament d' Andratx

b) El procedimiento sancionador.

SÉPTIMO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha 14 de octubre de 2022 la Junta de Gobierno Local concedió licencia urbanística al proyecto de legalización de reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras, proyecto con n.º de visado 11/03695/22 de 19 de abril 2022, expediente 5126/2018, solicitado por MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS SL, situado en CARRER CRISTOBAL COLON, 34- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, condicionado a la regularización de las dimensiones correctas de la parcela en el Registro de la Propiedad y en Catastro; debiendo cumplir con las prescripciones establecidas por los Organismos y debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

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 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



Ajuntament d' Andratx

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.

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. ”.



Ajuntament d' Andratx

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».*

ÚNDECIMO.- 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



Ajuntament d' Andratx

el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave”.

DUODÉCIMO .- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina 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 del proyecto de legalización es de 221.059,69 €.

Conforme a la LUIB:

De acuerdo con el artículo 167.1 LUIB, la realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB *"b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras"*, lo que supondría una sanción de 138.162,31 €.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supondría una sanción de **6.908,11 €**.

Conforme a la LOUS:

En aplicación del artículo 177.3 b) en relación con el art. 176.3.a) correspondería una sanción desde 3.000 hasta 5.999 €.

Se aprecia la atenuante del art. 174 LOUS *"b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras"*.



Ajuntament d' Andratx

De conformidad con el art. 172 LOUS, procedería imponer una sanción de 3.750,00€.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 177.2 LOUS, la cantidad anterior se reduciría un 95%, lo que supondría una sanción de **187,50 €**.

Vista la Disposición Transitoria 8ª apartado 5 de la LUIB, procede imponer una sanción de **187,50 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DECIMOCUARTO.- 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 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.



Ajuntament d' Andratx

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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



Ajuntament d' Andratx

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 2024, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y EL ARCHIVO del expediente de Disciplina Urbanística iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 8 de septiembre de 2023.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS S.L., con NIF n.º B5792****, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017), en CARRER CRISTOBAL COLON, 34- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, consistentes en *“reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras descrita en el exp. LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017)”*, 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 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 221.059,69 €, según el presupuesto de legalización, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 176.3.a) y de acuerdo con el art. 177.3.b) le correspondería una sanción desde 3.000 hasta 5.999 €, se aprecia la atenuante del



Ajuntament d' Andratx

art. 174 LOUS y la reducción por legalización del 177.2 LOUS, lo que supone una sanción de **187,50 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a 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%**.

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^{**.}

TERCERO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona interesada 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Contra el punto segundo del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Expedient 7486/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7486/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de gobierno Local en fecha de 31 de enero de 2025 acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CERRAMIENTO DE SOLAR, situado en el CARRER ESPARRAGUERA, 21 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 7489012DD4778N0001YE, solicitado por DET INMOBILIEN SPANIEN S.L.U., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº



Ajuntament d' Andratx

2024-E-RE-10927), documentación firmada por Fernando Salvà Frias, con visado COAIB nº 11/09350/24 de fecha 27 de septiembre de 2024, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Así mismo, se indica que:

"1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del suelo: URBANIZABLE (P/8PA).*

Zonificación: UNIFAMILIAR (U).

2º.- PRESUPUESTO:

El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (18.819,38.-€). "

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.
- b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto que en fecha de 31 de enero de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CERRAMIENTO DE SOLAR, situado en el CARRER ESPARRAGUERA, 21 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 7489012DD4778N0001YE, solicitado por DET INMOBILIEN SPANIEN S.L.U., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-10927), documentación firmada por Fernando Salvà Frias, con visado COAIB nº 11/09350/24 de fecha 27 de septiembre de 2024, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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



Ajuntament d' Andratx

normativa:

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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».

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 DET IMMOBILIEN SPANIEN, S.L.U. con CIF B16645657, 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. La realización de obras de construcción, de edificación, de



Ajuntament d' Andratx

instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El presupuesto de legalización es de 18.819,38.-euros

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **11.762,11.-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 60 %, lo que supone una sanción de **4.704,84.-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.- 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.

Noveno.- 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 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:



Ajuntament d' Andratx

a) Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.

b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

En cuanto a las reducciones 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:



Ajuntament d' Andratx

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 sancionador contra DET IMMOBILIEN SPANIEN, S.L.U. con CIF B16645657 en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER ESPARRAGUERA, 21 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 7489012DD4778N0001YE, que posteriormente se han legalizado (Expediente 5595/2024) consistentes en “**LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CERRAMIENTO DE SOLAR** “

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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.

El presupuesto de legalización es de 18.819,38.-euros

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **11.762,11.-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 60 %, lo que supone una sanción de **4.704,84.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 2666, de 5 de octubre de 20233 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a 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.

Expedient 8166/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8166/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 3 de octubre de 2024 el Inspector de Obras y Actividades emite informe de inspección n.º 331/24 por una inspección realizada el 02/10/2024 en AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0408936DD5800N, en el que describe que se están ejecutando obras sin título habilitante:

“Descripción de las obras sin licencia:

- Realización de baño en la zona de garaje. 7 m²
- Colocación de nuevo cuadro eléctrico.
- instalaciones eléctricas en el garaje.”.

Identifica como personas responsables a: - Propietario: CALAFELL ALEMANY



Ajuntament d' Andratx

RAMON DNI/CIF ***5023** - Constructor: JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ
DNI/CIF ***4998**”

****2º.-**En fecha de 7 de octubre de 2024, mediante Decreto número 3712, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió 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 AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0408936DD5800N, al propietario: RAMON CALAFELL ALEMANY, NIF n.º ***5023**, y al constructor: JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998*

****3º.-**En fecha de 15 de octubre de 2024, el Celador municipal emite informe mediante el cual indica:

«IV) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación, el día 10 de octubre a las 11:53 horas, se ha procedido a realizar una inspección para determinar el estado de la obra tras haber realizado la suspensión de obras. Se comprueba que ha habido modificaciones en el estado de la obra desde la inspección realizada el 2 de octubre de 2024,

concretamente en las obras de construcción en el baño. Se han realizado alicatados en la parte interior, instalación de plato de ducha, colocación de pavimento, colocación de falso techo y enlucido con yeso la parte exterior del tabique.

Las obras realizadas consisten en:

- Realización de baño completo en la planta baja (destinada a local) del edificio.
- Intalación de nuevo cuadro electrico.
- Realización de regatas para instalación eléctrica.»

4º.- En fecha de 22 de octubre de 2024, el Técnico municipal emite informe de valoración cautelar de las obras:

“Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras:

Descripción	Superficie	Fecha de ejecución	Precio	Coeficientes (QxC)	Valoración
-------------	------------	--------------------	--------	--------------------	------------



Ajuntament d' Andratx

1.- Realización de baño completo en planta baja:	7 m ²	Octubre 2024	648,68 € Tabla coste tipo COAIB	0,70 x 1,00 x 2,00	6.357,06 €
2.- Instalación de nuevo cuadro eléctrico	1 ud	Octubre 2024	160,74 € Libro de precios COAATMCA		160,74 €
3.- Instalaciones eléctricas en el garaje. Rozas para paso de instalaciones:	6,60 ml	Octubre 2024	4,83 €/m Libro de precios COAATMCA		31,87 €
				TOTAL VALORACIÓN	6.549,67 €

OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa vigente, así como la revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten estas actuaciones. - El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN MES.”

5º.- En fecha de 25 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó confirmar la medida cautelar de suspensión, adoptada mediante Decreto número 3712 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio en fecha de 7/10/2024, e iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y procedimiento sancionador contra RAMON CALAFELL ALEMANY, NIF n.º ***5023**, en concepto de propietario, y contra JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998**, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título



Ajuntament d' Andratx

habilitante en AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0408936DD5800N.

6º.- En fecha de 23 de enero de 2025, la Adminsitrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

*“Visto que en fecha **04/11/2024** con registro 2024-S-RC-3842, fue notificado a JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ el acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión de 25/10/2024 de inicio de procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente 8166/2024 contra RAMON CALAFELL ALEMANY en concepto de propietario, y contra JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX,*

El plazo otorgado para presentar alegaciones es de 15 días, concretamente del 5 al 25 de noviembre. A fecha actual no se ha presentado alegación alguna por parte del promotor JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ.

Visto que en fecha 29/10/2024 con registro de salida 2024-S-RC-3841 se le envia notificación al interesado RAMON CALAFELL ALEMANY, del acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en sesión de 25/10/2024 de inicio de procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente 8166/2024; no consta en el

expediente justificante de recepción de la notificación. No obstante el interesado RAMON CALAFELL ALEMANY, a traves de su representante ASSESSORIA

*PONENT SL, mediante registro de entrada 2024-E-RE-12904 de fecha **11/11/2024** presenta escrito con la voluntad de pagar la sanción con reducción.*

Así mismo,según el mencionado acuerdo de la Junta de Gobierno Local se otorga un plazo de dos (2) meses a las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística para que soliciten el título habilitante correspondiente. Dicho plazo ,empieza a contar desde la fecha de notificación de dicho acuerdo, es decir, concretamente el promotor tenia hasta el 04/01/2025 . A fecha actual no se ha presentado proyecto de legalización.”

7º.- En fecha de 11 de febrero 2025, la instructora emitió Propuesta de Resolución.

8º.- En fecha de 26 de marzo de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente mediante la cual hace constar que:



Ajuntament d' Andratx

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 8166/2024, i segons la Proposta de la Instructora de data 11 de febrer de 2025 d'expedient de restabliment i sancionador. Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificat als següents interessats,

Sr. JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, en data 18/02/2025. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 19/02/2025 a 11/03/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Sr. RAMON CALAFELL ALEMANY, en data 18/02/2025. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 19/02/2025 a 11/03/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 188.2.g) de la LUIB determina que el acto de iniciación del procedimiento de restablecimiento incluirá 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.

Por otro lado, y en cuanto al procedimiento de sancionador, el artículo 7 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora dispone que los interesados dispondrán de un plazo de quince días para formular alegaciones a la iniciación y proponer prueba, concretando los medios de que pretendan valerse.

Y el artículo 14.1 k) del mencionado

cuerpo normativo indica que en la notificación se advertirá a los interesados que, si no efectúan alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación en el plazo previsto, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Consta en el expediente diligencia de fecha de 26/03/2025 de la Auxiliar Administrativa de Disciplina mediante la cual se hace constar que no se han presentado alegaciones ni ningún proyecto de legalización.



Ajuntament d' Andratx

Segundo.- El artículo 191 LUIB dispone que la persona que instruya el procedimiento formulará la propuesta de restablecimiento de la realidad física alterada cuando:

- No se haya instado la legalización en el plazo concedido a este efecto.

Asimismo indica que la propuesta de restablecimiento se notificará a las personas interesadas, para que en el plazo de diez días puedan formular las alegaciones que estimen convenientes y puedan consultar la documentación que conste en el expediente. Sin embargo, si estas personas no hubieran formulado alegaciones a la resolución de inicio, la persona instructora podrá no otorgar el plazo mencionado y trasladar la propuesta directamente al órgano competente para resolver para que dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que no haya variado la descripción de los actos objeto de restablecimiento que figura en la resolución de inicio.

Tercero.- El artículo 192 LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada de la forma siguiente:

“1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá 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. 3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística”.

Cuarto.- El artículo 89.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento



Ajuntament d' Andratx

administrativo común de las administraciones públicas, que regula la propuesta de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, dispone que:

«En el caso de procedimientos de carácter sancionador, una vez concluida la instrucción del procedimiento, el órgano instructor formulará una propuesta de resolución que deberá ser notificada a los interesados. La propuesta de resolución deberá indicar la puesta de manifiesto del procedimiento y el plazo para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes».

Quinto.- El Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora regula la propuesta de resolución y la audiencia en los artículos 21 y siguientes.

El artículo 21 indica:

«1. Una vez concluido el trámite de audiencia y el resto de actuaciones relativas a la instrucción del procedimiento, el órgano instructor formulará una propuesta de resolución, que se notificará a las personas interesadas poniendo a su disposición las actuaciones realizadas.

2. Se resolverá la finalización del procedimiento por el órgano instructor, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de propuesta de resolución, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexistencia o la falta de acreditación de hechos que puedan ser constitutivos de infracción administrativa.

b) Cuando los hechos probados no constituyan, de manera manifiesta, infracción administrativa.

c) La falta o la imposibilidad de identificación de la persona considerada responsable, o bien que la persona identificada esté exenta de responsabilidad.

d) La prescripción de la infracción.

e) La caducidad del procedimiento.

3. La propuesta de resolución, debidamente motivada, deberá contener al menos los siguientes elementos:

a) Los hechos probados.



Ajuntament d' Andratx

b) Las personas responsables.

c) La valoración de las pruebas practicadas, especialmente las que constituyan los fundamentos básicos de la decisión y, en su caso, los motivos de inadmisión de las pruebas solicitadas.

d) Las razones por las que se estiman o desestiman las alegaciones de las personas interesadas.

e) La calificación jurídica exacta de los hechos, con indicación de los tipos de infracción que constituyen y de los fundamentos legales correspondientes.

f) Las circunstancias relativas a la culpabilidad del infractor y las que agraven o atenúen su responsabilidad, en su caso, así como otros criterios de graduación de la sanción.

g) Las sanciones que se proponen.

h) Las medidas provisionales que, en su caso, deban incorporarse en la resolución.

i) La cuantificación de los daños y perjuicios acreditados que sean susceptibles de indemnización en favor de la Administración pública y, en su caso, la exigencia al infractor de la reposición de la situación fáctica alterada.

j) El plazo para formular nuevas alegaciones y presentar nuevos documentos.

k) Cualquier otro pronunciamiento exigido por una norma legal o reglamentaria.

4. La propuesta deberá contener la declaración de no existencia de infracción y/o de responsabilidad cuando esta circunstancia se derive de la ponderación de los elementos anteriores, y no se haya efectuado el archivo previsto en el apartado 2 de este artículo ».

Indicar que el artículo 163.2.c).i) LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

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



Ajuntament d' Andratx

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 supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del

Arquitecto Municipal de fecha de 22/10/2024, de 4.912,25.-euros, **2.456,12.-euros a cada uno de los responsables.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **2.456,12.-euros** a CALAFELL ALEMANY RAMON DNI/CIF ***5023**, en concepto de propietario, y a JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ DNI/CIF ***4998**, en concepto de promotor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Sexto.- El artículo 22 del Decreto 1/2024 establece la obligación de comunicar en los presuntos responsables la propuesta de resolución. Una vez recibida la propuesta de resolución, dispondrán de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que se estimen pertinentes.

También indica que se los informará que, en el mismo plazo, les será puesto de manifiesto el expediente a fin de que puedan consultarlo con la asistencia, si procede, de los asesores que necesiten.

Así mismo, indica que formuladas las alegaciones a la propuesta de resolución, o transcurrido el plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase de instrucción y se remitirán todas las actuaciones al órgano que ordenó la iniciación del procedimiento. Este resolverá o lo remitirá al órgano competente por la decisión, cuando corresponda a órgano diferente.

Concluida la fase de instrucción, no se admitirán ni serán tomadas en consideración las alegaciones que formulen los presuntos responsables.

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 2024, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente



Ajuntament d' Andratx

ACUERDO

PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a RAMON CALAFELL ALEMANY, NIF n.º ***5023**, en concepto de propietario, y a JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998**, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0408936DD5800N consistentes en:

«- Realización de baño completo en la planta baja (destinada a local) del edificio. - Instalación de nuevo cuadro eléctrico. - Realización de regatas para instalación eléctrica.»

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**.**

SEGUNDO.- IMPONER a RAMON CALAFELL ALEMANY, NIF n.º ***5023**, en concepto de propietario, y a JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998**, en concepto de promotor, una sanción de 2.456,70.-euros por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).i LUIB, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JUAN CARLOS I 43 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0408936DD5800N consistentes en:

«- Realización de baño completo en la planta baja (destinada a local) del edificio. - Instalación de nuevo cuadro eléctrico.

- Realización de regatas para instalación eléctrica.»

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



Ajuntament d' Andratx

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.

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria de este Ayuntamiento.

Expedient 8249/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8249/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de gobierno Local en fecha de 27 de septiembre de 2024 acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS, situado en CARRER ORADA, 78 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 7759911DD4776N0001LG, solicitada por WOLFRAM WÖNDERMANN, proyecto redactado por el arquitecto Moritz R. Lehnigk, con visado COAIB n.º 11/01740/21 de fecha 23 de febrero de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de diciembre de 2023 (R.G. E. n.º 2023-E-RE-12182), puesto que las obras ejecutadas coinciden con el proyecto presentado y siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Así mismo, se indica que:



Ajuntament d' Andratx

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del suelo: URBANIZABLE (P/9PA).*

Zonificación: UNIFAMILIAR AISLADA (U).

2º.- PRESUPUESTO:

*El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **MIL SEISCIENTOS DOS EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (1.602,85. -€).***

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.
- b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto que en fecha de 27 de septiembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS, situado en CARRER ORADA, 78 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 7759911DD4776N0001LG, solicitada por WOLFRAM WÖNDERMANN, proyecto redactado por el arquitecto Moritz R. Lehnigk, con visado COAIB n.º 11/01740/21 de fecha 23 de febrero de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de diciembre de 2023 (R.G. E. n.º 2023-E-RE-12182), puesto que las obras ejecutadas coinciden con el proyecto presentado y siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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.*



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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 DENISE ACTON KATHLEEN con NIE Y1****6J, en concepto de propietaria,

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. 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



Ajuntament d' Andratx

circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El presupuesto de legalización es de 1.602,85.-euros

Por tanto, en virtud de lo anterior, correspondería una sanción de 400.- euros. Así mismo, en virtud del artículo 176 LUIB en su redacción aplicable al presente procedimiento, la sanción se debería reducir un 60% visto que presentaron legalización antes de la resolución que ordene la misma. Sin embargo, en virtud del apartado 3 del mencionado artículo, el cual regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde una sanción de **600.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

Octavo.- 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.

Noveno.- 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 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.



Ajuntament d' Andratx

b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

En cuanto a las reducciones 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



Ajuntament d' Andratx

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 sancionador contra DENISE ACTON KATHLEEN con NIE Y1****6J, en concepto de propietaria, , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER ORADA, 78 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 7759911DD4776N0001LG , que posteriormente se han legalizado (Expediente 2554/2021) consistentes en “*LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS* “

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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.

El presupuesto de legalización es de 1.602,85.-euros

Por tanto, en virtud de lo anterior, correspondería una sanción de 400.- euros. Así mismo, en virtud del artículo 176 LUIB en su redacción aplicable al presente procedimiento, la sanción se debería reducir un 60% visto que presentaron legalización antes de la resolución que ordene la misma. Sin embargo, en virtud del apartado 3 del mencionado artículo, el cual regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde una sanción de **600.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

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 20233 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



Ajuntament d' Andratx

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^{**.}^{**}

SEGUNDO.- 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.

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

Expedient 9211/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente núm. 9211/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 18 de octubre de 2023, la Celadora Municipal emitió informe número 300, por inspección llevada a cabo en fecha de 16 de octubre de 2023, mediante el cual indica:

“VII) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació per dur a terme la comprovació documental del local, acompanya pel Policia A040049 i A040034.

Es comprova que s'està duent a terme l'activitat de cafeteria i parc infantil.

La propietària present en la inspecció aporta rebuts de bar/cafeateria.

Atès els expedients anteriorment relacionats i la documentació aportada al local. S'entén que per aquest local no hi ha títol habilitant de cafeteria parc infantil. També s'aprecia que s'ha dut a terme obres que no estan emparades amb cap comunicació prèvia ni títol habilitant.

Aquesta es tracta de la execució d'una coberta en el pati (menjador infantil). Atenent



Ajuntament d' Andratx

la informació de cadastre, aparentment, es varen donar de alta els dos local de la llicència original, que formen el local actual i descrit a l'expedient modificat 05/2011.

[...]

• *Descripció de les obres sense llicència:*

-Execució d'una forjat de coberta d'uns 20m2 aprox. al pati interior.

- Instal·lació d'estructura de jocs infantils d'uns 40m2 aprox.

Totes aquestes obres s'haurien executat entre l'any 2012 i 2014, ja que l'enginyer municipal ja les constata a la seva inspecció.

XI) Propietari i/o Titular:

Titular de l'activitat: Antonia Villa Calafell 43XXXXX1C

Propietari Cadastral (de les dues referències cadastrals):

A.V. ANDRATX PROMOCIONES 2006 S.L B57428856; 100% propiedad CL GRAL BERNARDO RIERA 55 07150 ANDRATX"

2º.- En fecha de 3 de noviembre de 2023, el Ingeniero Municipal emite informe mediante el cual establece que:

"[...]

INFORMA

- De les fotografies de l'informe relatiu a la darrera inspecció, es desprèn que el titular de l'activitat ha instal·lat una activitat itinerant menor dins un local al qual es disposa del títol habilitant per realitzar l'activitat de CAFETERIA, sense que s'hagi presentat davant aquest Ajuntament una sol·licitud de modificació substancial de l'activitat ni s'hagi obtingut el títol habilitant per l'activitat de parc infantil.

- La Llei 7/2013 considera activitats itinerants menors les que no són activitats itinerants majors ni innòcues. Les majors, tenen elements en moviment per desplaçar als usuaris mitjançant energia externa, mentre que les innòcues no necessiten acoblament de peces, muntatges exteriors ni ancoratges.

- A les fotografies s'observa una estructura de parc infantil, ancorada a l'estructura del local i amb acoblament entre els diferents elements, que no disposa d'elements que desplacin als usuaris mitjançant energia externa. Per tant, correspon a una



Ajuntament d' Andratx

activitat itinerant menor.

- D'una altra banda, s'ha instal·lat l'estructura de parc infantil, obstaculitzant una sortida d'emergència. També existeix una coberta d'uns 20 m² no legalitzada correctament, executada amb posterioritat a l'obtenció del títol habilitant per exercir l'activitat de CAFETERIA. S'ha executat a la zona ocupada per un pati interior segons s'indica als plànols de l'activitat original (CAFETERIA).

- Aquesta coberta no legalitzada a un pati interior suposa una modificació substancial de l'activitat perquè aquest pati interior s'ha convertit en un recinte més del local, i es tracta d'una ampliació de la superfície afecta a l'activitat de CAFETERIA.

- L'article 103 de la Llei 7/2013, considera com a infracció greu:

b) La instal·lació, l'inici o l'exercici d'una activitat permanent menor o innòcua, o la seva modificació, així com les activitats no permanents menors, innòcues o de recorregut i les activitats itinerants menors o innòcues, quan no s'hagin presentat o no hagin obtingut els títols habilitants pertinents; no s'hagi presentat la documentació annexa que s'ha de presentar preceptivament davant l'administració; i quan els títols o la documentació esmentats continguin inexactituds, falsedats o omissions de caràcter essencial o no es disposi de les autoritzacions sectorials que siguin preceptives.

1 – S'ha realitzat la instal·lació d'una activitat itinerant menor sense obtenir el títol habilitant.

2 - D'una altra banda això darrer s'ha realitzat, dins un local al qual es disposa de títol habilitant per realitzar una altra activitat diferent i a més, s'ha construït una coberta a una zona de pati interior. Aquest segon punt demostra que s'ha realitzat una modificació substancial de l'activitat sense obtenir el títol habilitant per aquesta modificació.

Aquests dos punts entren dins allò que expressa la lletra b esmentada, per tant compta com una infracció greu.

CONCLUSIONS

- El titular de l'activitat ha comès una infracció greu segons la Llei 7/2013, la corresponent a la lletra b de l'article 103 de la Llei 7/2013..



Ajuntament d' Andratx

- Es proposa l'adopció de la mesura cautelar de clausura de l'activitat de CAFETERIA, per les següents raons:

- Existeix una estructura de coberta no legalitzada, per tant no queda demostrada la seva seguretat estructural i suposa un risc pels usuaris del recinte al qual s'ubica la coberta.

- No s'ha presentat cap documentació davant aquest Ajuntament que acrediti la legalitat de l'estructura de parc infantil, sense poder demostrar la seva seguretat d'ús de cara als potencials usuaris del parc infantil, per tant suposa un risc per la integritat física de les persones.

-L'estructura comentada al punt anterior, obstrueix una sortida d'emergència de les dues que disposa inicialment l'establiment segons el projecte d'activitat de CAFETERIA, augmentant el recorregut d'evacuació en cas d'emergència. A més, tampoc es disposa de la resistència al foc de l'estructura de parc infantil. Aquests dos fets impliquen un risc més elevat en cas d'incendi o una altra emergència que impliqués una evacuació immediata del local.

Segons l'article 111 de la Llei 7/2013:

2. Si un cop adoptat l'acord de mesura cautelar de suspensió de l'activitat, el titular no paralitza l'activitat en el termini de 48 hores, s'ha de procedir, per via d'execució forçosa, d'acord amb allò que disposa l'article 100 de la Llei 39/2015 o la norma que el

substitueixi, a la citació prèvia dels seus responsables, i s'han de precintar l'activitat o les instal·lacions tècniques o els elements auxiliars de l'activitat, o part d'aquests.

3. Les mesures cautelars acordades es podran aixecar en qualsevol moment si s'aprecia que han desaparegut les circumstàncies que les motivaren.

4. Si la persona infractora incompleix l'acord de mesura cautelar de suspensió de l'activitat o trenca els precintes obligarà que l'òrgan actuant ho comuniqui al Ministeri Fiscal amb la finalitat de determinar les responsabilitats penals que hi pugui haver i, independentment, s'ha d'iniciar el procediment sancionador. ”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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.
- b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- El apartado 13º de la La Disposición Transitoria 8a de la Ley 12/2017, de 25 de marzo, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), establece que:

“13. El artículo 196.1 de esta ley se aplicará a todas las infracciones urbanísticas respecto de las que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, todavía no hayan transcurrido ocho años desde la total finalización de los actos que las fundamenten .”

Por tanto, vista la DT 8 LUIB y visto que los actos se cometieron entre el año 2012 y 2014 procede aplicar la LOUS.

Tercero.- En relación al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas el art. 154 LOUS dispone:

“1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su completa finalización.

2. No prescribirá la acción para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de:

- a) Los actos de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico.*
- b) Los actos o usos que en el momento de su realización se encuentren en suelo rústico protegido y expresamente prohibidos por la normativa territorial o urbanística.*
- c) Los actos o usos que afecten a bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones”.*

Dado que ya han transcurrido más de 8 años y que no estamos ante ninguno de los



Ajuntament d' Andratx

supuestos del apartado 2 del art. 154 LOUS, ha prescrito la acción para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

Tercero.- En relación al procedimiento sancionador, el art. 179 LOUS establece que las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los ocho años y las leves al año. Por tanto, también ha prescrito la infracción urbanística.

****Cuarto.-****El artículo 129.2 c) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que:

“2. Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada.

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 realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra”.

Así mismo, el artículo. 191.3 LUIB dispone que “Cuando no se tenga que formular propuesta de restablecimiento porque las obras se hubieran legalizado, hubiera transcurrido el plazo máximo para ordenar las medidas de restitución correspondientes, o se produjera otra circunstancia que dejara sin objeto el procedimiento, el acto que lo resuelva se pronunciará con respecto a las medidas cautelares adoptadas, las anotaciones registrales que se hubieran practicado y la situación de fuera de ordenación en que pudieran quedar las construcciones, las edificaciones, las instalaciones o los usos”.

Quinto.- De conformidad con el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de



Ajuntament d' Andratx

octubre, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

“a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales

efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.”

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. 2.666, de 5 de octubre de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN de la acción para el ejercicio de la



Ajuntament d' Andratx

potestad de protección de la legalidad urbanística con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Rodríguez Acosta 18 local 1, referencia catastral: 7775220DD4777N0002RP y 7775220DD4777N0008PH, consistentes en:

- “ - Ejecución de un forjado de cobertura de unos 20m2 aprox en el patio interior.
- Instalación de estructura de juegos infantiles de unos 40m2 aproximadamente”

SEGUNDO.- DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN de la presunta infracción urbanística cometida en Calle Rodríguez Acosta 18 local 1, referencia catastral: 7775220DD4777N0002RP y 7775220DD4777N0008PH, consistentes en:

- “ - Ejecución de un forjado de cobertura de unos 20m2 aprox en el patio interior.
- Instalación de estructura de juegos infantiles de unos 40m2 aproximadamente”

TERCERO.- DECLARAR el forjado de cubierta del patio interior, así como las estructuras de juegos infantiles del establecimiento sito en Calle Rodríguez Acosta 18 local 1, referencia catastral: 7775220DD4777N0002RP ; 7775220DD4777N0008PH, en situación de fuera de ordenación motivado en las siguientes circunstancias indicadas en el informe de la Celadora Municipal de fecha de 16 de octubre de 2023: “Ejecución de un forjado de cobertura de unos 20m2 aprox en el patio interior, e instalación de estructura de juegos infantiles de unos 40m2 aproximadamente. Totes aquestes obres s'haurien executat entre l'any 2012 i 2014, ja que l'enginyer municipal ja les constata a la seva inspecció. ” y cuyo régimen jurídico es el establecido en el planeamiento urbanístico vigente y en el artículo 129.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, y en consecuencia:

A) Siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma. Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

B) Comunicar la presente declaración al Registro de la Propiedad a fin de que se



Ajuntament d' Andratx

realicen las anotaciones pertinentes de conformidad con la legislación hipotecaria.

CUARTO.-NOTIFICAR el acuerdo a la personas interesadas 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.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

