

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/15	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

16 / d'abril / 2025

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:24

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	SÍ
***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	
Expedient 3128/2025. Inventari o Catàleg de Béns. Donar de baixa de l'inventari de béns municipal el vehicle matrícula 4211 BZP destinat a Brigada de Serveis Urbans	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

ANTECEDENTS

1. L'Ajuntament d'Andratx ha de donar de baixa definitiva de l'inventari de bens municipal el vehicle amb matrícula 4211 BZP destinat al servei i tasques de manteniment de via pública que la Brigada de Serveis Urbans realitza de manera habitual.
2. Aquest vehicle ha arribat al final de la seva vida útil, perquè ja no dona servei, presenta condicions tècniques deficientes i el seu manteniment resulta antieconòmic i no és susceptible de reparació; per la qual cosa, es convenient donar-lo de baixa definitivament.
3. Això implica la retirada de la circulació i baixa definitiva al registre de la Direcció General de Tràfic, baixa a l'assegurança i posterior destrucció a un Centre Autoritzat de Tractament; així com baixa definitiva a l'inventari de bens municipals.
4. El vehicle que s'ha de donar de baixa és el següent:

Vehicle	Matrícula	Destí
Peugeot	4211 BZP	Brigada de Serveis Urbans

PROPOSTA

El regidor de Serveis Urbans proposa a la Junta de Govern Local que s'adopti el següent ACORD:

1. Acordar la baixa definitiva de l'inventari de bens municipal i la seva posterior destrucció a un Centre Autoritzat de Tractament el vehicle amb matrícula 4211 BZP destinat al servei i tasques que la Brigada de Serveis Urbans realitza habitualment com ara manteniment de via pública, edificis, muntatge d'infraestructures, i trasllat de materials, entre d'altres.
2. Comunicar a la Direcció General de Tràfic la baixa definitiva del vehicle municipal amb matrícula 4211 BZP destinat a la Brigada de Serveis



Ajuntament d' Andratx

Urbans.

3. Comunicar a la companyia asseguradora la baixa definitiva del vehicle municipal amb matrícula 4211 BZP destinat a la Brigada de Serveis Urbans i als seus afectes a la Intervenció Municipal.
4. Comunicar al Departament de Patrimoni la baixa definitiva del vehicle municipal amb matrícula 4211 BZP destinat a la Brigada de Serveis Urbans per donar de baixa de l'inventari de béns municipals.

Expedient 8943/2024. Accions de Caràcter Cultural - RECONeixEMENT DE PAGAMENT A LES COMPANYIES SELECCIONADES QUE HAN PARTICIPAT A LA MOSTRA DE TEATRE AMATEUR 2025	
---	--

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

1. Vist que durant el mes de març es va dur a terme la Mostra de teatre amateur 2025.
2. Vist l'informe tècnic favorable de la representació de les diferents obres al Teatre Sa Teulera d'Andratx i que diu literalment el següent:

«Informe tècnic sobre el pagament de les obres que han participat a la Mostra de Teatre Amateur d'Andratx any 2025

- 1.- El 31 d'octubre de 2024 es signa la Providència de la Regidora de Cultura per dur a terme les Bases de la Convocatòria de la Mostra de Teatre Amateur d'Andratx 2025, i el Tècnic de Cultura, Educació i Joventut informe del pressupost previst per aquesta convocatòria.
- 2.- El 28 de novembre de 2024 es realitza el informe favorable del Tècnic de Cultura, Educació i Joventut sobre la convocatòria de la Mostra de Teatre Amateur d'Andratx 2025.
- 3.- El 25 de novembre de 2024 es realitza el informe favorable del Serveis Jurídics de l'Ajuntament.
- 4.- El 27 de novembre de 2024 es troba a l'expedient les Bases de la Mostra de Teatre any 2025 el informe de fiscalització favorable de la Intervenció Municipal.
- 5.- El 2 de desembre de 2024 es troba a l'expedient la proposta de la Regidora de Cultura per a la Junta de Govern local.
- 6.- El 8 de desembre de 2024 s'emet certificat d'acord de la Junta de Govern de



Ajuntament d' Andratx

Local.

7.- Una vegada publicat la convocatòria i finalitzat el termini de presentació de documents per a participar en la convocatòria el 17 de gener de 2025.

8.- El 04 de febrer de 2025 es reuneix el jurat per a la selecció de les obres de teatre que participaran a la Mostra de Teatre Amateur 2025 del qual s'emet l'acta corresponent.

El Jurat format per:

Sr. Joan Porcel, productor teatral

Sra Juana Magdalena Alemany Mir, actriu.

Sr. Joan Carles Lladó, tècnic de patrimoni de l'Ajuntament d'Andratx.

Decideix per unanimitat seleccionar les següents 4 obres per representar.

1.- Pollito (Maniquí teatre)

2.- Los 80 (Teatro Platea)

3.- Sense filtres (Voramar teatre)

4.- Los centros de Lorca (Antagonista teatro)

9.- La junta de Govern Local aprova el dia 14 de febrer del 2025 la següent programació:

1.- Pollito (Maniquí teatre)

2.- Los 80 (Teatro Platea)

3.- Sense filtres (Voramar teatre)

4.- Los centros de Lorca (Antagonista teatro)

cada una de les obres dotades amb un ajuda segons les bases de 1.800€

Un cop finalitzada la Mostra de Teatre Amateur Andratx 2025 el qui subscriu fa constar que les obres s'han duit a terme segons la programació establerta i INFORMA FAVORABLEMENT per tal de procedir al pagament de l'ajud atorgat.»



Ajuntament d' Andratx

LA REGIDORA QUI SUBSCRIU PROPOSA A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL EL SEGÜENT.

- 1.- Reconèixer el pagament a les diferents companyies tal i com estableixen les bases de la convocatòria.
- 2.- Comunicar el present acord a la intervenció Municipal i a la tresoreria.

Expedient 3649/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3649/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA**, situada en **CARRER TAPIES, 18 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **VAMTAJ MONPORT TAPIES, S.L.**, con referencia catastral 7188007DD4778N0001UE, 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 12 de abril de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-4783), siendo completada en fecha 24 de mayo de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-6270), en fecha 30 de noviembre de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-9165), en fecha 2 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9297), y en fecha 19 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6634).

2º.- En fecha 17 y 18 de octubre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 2 de octubre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-11201 y 11202).

3º.- En fecha 18 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de



Ajuntament d' Andratx

deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RC-5455), siendo completado en fecha 10 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11546 y 2024-E-RE-11547) y en fecha 18 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11867).

4º.- En fecha 5 de marzo de 2025, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«ANTECEDENTES

En el 1er informe anterior, técnico distinto, se señalaron las siguientes deficiencias o aspectos técnicos a resolver:

- No parece que la topografía que se presenta, se ajuste a la cartografía que figura en SITIBSA, siendo la base cartográfica de referencia. Los parámetros urbanísticos deberán ajustarse a sus límites, con la base topográfica de referencia.8Adjuntaba plano topográfico).*
- La parcela según catastro tiene una superficie de 1409 m², en el registro de la propiedad parece que figuran 1058 m² y el proyecto se redacta con una superficie de parcela de 1058,00 m², que parece ser la realidad física, por lo que se tendrá que regularizar en el catastro. A tal efecto se deberá superponer la discrepancia que resulte en el plano de situación, solicitar el cambio en catastro y presentar la solicitud junto con el proyecto de ejecución. En cualquier caso, deberá coincidir la realidad física con el catastro, con anterioridad al final de obra.*
- El cerramiento de la parcela tendrá que ajustarse a la alineación oficial en toda su superficie, por ello la entrada al aparcamiento y viandantes por planta -2, podrá situarse donde figura en planos, pero deberá ubicarse un cerramiento en la alineación a calle.*
- Deberá incluirse planos esquemáticos por plantas, explicativos del cumplimiento de parámetros urbanísticos, (ocupación, edificabilidad, volumen y zona ajardinada).*
- El baño 3 ubicado en la planta primera, no tiene las dimensiones mínimas que marca las NNSS'07 de 4 m².*

NUEVA DOCUMENTACIÓN APORTADA



Ajuntament d' Andratx

- *RGE 2024-E-RE-11867, 18/10/2024.*
- *“Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar aislada y piscina”, en CL Tapies, 18, Andratx. Redactado por el arquitecto Jaime Salvá Pascual, firmado en fecha 18/10/2024.*
- *“Anexo de subsanación de deficiencias” de Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar aislada y piscina, en CL Tapies, 18, Andratx. Redactado por el arquitecto Jaime Salvá Pascual, firmado en fecha 18/10/2024.*

Cabe destacar también la existencia de esta documentación anterior reseñable:

- *“Resolució de la Directora General de Recursos Hídrics per la qual s'autoritza a Vamtaj Montport Tapies S.L., pel projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, situat a zona de policia de torrents, al C/ Tapies 18, del terme municipal d'Andratx”. Exp. Ref.: 1968/2019. Firmada en fecha 24/11/2021. Con condiciones.*
- *Autorización de AESA para la construcción de vivienda unifamiliar con piscina y la instalación de la grúa torre, en Calle Tàpies, 18, Andratx, con condiciones. Fecha 12/07/2019. Altura edificación: 8,00ml. Altura de la grúa torre: 25,00ml.*

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).

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 2/2014, de 25 de marzo

Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 16



Ajuntament d' Andratx

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).

ANALISIS DE LA SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS

Al respecto de las deficiencias señaladas en informe anterior por técnico distinto, cabe afirmar:

1. La topografía presentada ha sido corregida para ajustarse a la cartografía de SITIBSA, empleando esta base cartográfica de referencia con el fin de garantizar que los parámetros urbanísticos se alineen con los límites establecidos y ayudar a justificar el cumplimiento de los parámetros urbanísticos.
2. Se adoptan los 1.058m² justificada como superficie más desfavorable, actualizando el proyecto en este sentido. Se procederá a la actualización en Catastro y se justificará con el Proyecto de Ejecución, tal como se solicitaba.
3. El cerramiento de la parcela se ha ajustado a la alineación oficial en toda su superficie, y la entrada al aparcamiento y para viandantes por la planta -2 se ha ubicado según figura en los planos, con el cerramiento correspondiente alineado a la calle.
4. Se ha incluido los esquemas de ocupación, edificabilidad, volumen y ajardinadas en los planos correspondientes, con los siguientes resultados:
 1. Ocupación: 316,19m².
 2. Edificabilidad: 342,96m².
 3. Volumen: -. No incluido, en cualquier caso, muy menor a 2.100m³ (menor de 1.300m³).
 4. Ajardinadas: 627,71m².
5. Se ha revisado y ampliado la superficie del baño 3, se ve reflejado en el plano de planta piso además de en el cuadro de superficies útiles. Nueva superficie del baño 3: 4,12m², superior a los 4,00m² mínimos.

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACIÓN:



Ajuntament d' Andratx

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO (P/3PA)

Calificación U – UNIFAMILIAR

La parcela se encuentra en el ámbito del polígono P/3PA, de “Mont Port”. Consta Acta de recepción de las obras de urbanización de fecha 03 de abril de 2018, por lo que los terrenos son aptos para la edificación en base al artículo 25 de la LUIB.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- *Parcela mínima: 1.000 m2. Tiene 1.058m2. Cumple.*
- *Fachada mínima: 20 m. Tienen 54,35m. Cumple.*
- *Coeficiente de ocupación: 30%: 317,40m2. Propone 316,19m2. Cumple.*
- *Coeficiente de Edificabilidad: $1m^3/m^2 * 1,20 m^3/m^2$*
- *Coeficiente de Aprovechamiento: $0,33 m^2/m^2$: 349,14m2. Propone 342,96m2. Cumple.*
- *Volumen máximo por edificación: 2.100 m3. Menor. Cumple.*
- *Altura Reguladora: 7 m. Propone 6,80m. Cumple.*
- *Nº de plantas: 2 plantas. Propone 2 plantas. Cumple.*
- *Altura máxima: 8,50 m. Propone 7,40m. Cumple.*
- *Tipo de ordenación: Aislada. Sí.*
- *Retranqueos:*
 - *A alineación de calle o E.L.P.: 4 m. Superior a 4m. Cumple.*
 - *A medianera: 3 m. Propone 3m. Cumple.*
- *Separación entre edificaciones: 6 m.-.*
- *Área ajardinada mínima: 40%: 423,20m2. Propone 627,71m2. Cumple.*
- *Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/1.000m2. Propone 1 vivienda. Cumple.*
- *Índice de intensidad de uso turístico:-.*

Al respecto del cumplimiento de las normas de edificación de las Normas Subsidiarias de Andratx'2007 aplicables, cabe significar:



Ajuntament d' Andratx

- *Habitabilidad. Cumple.*
- *Accesibilidad: Cumple.*
- *Adaptación al terreno. Desnivel máximo de 1,50ml. Cumple.*
- *Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Cumple.*
- *Cerramiento de solar. 2,00m respecte del terreno natural. Cumple.*
- *Dotaciones de aljibes. Cumple.*

ORGANISMOS AFECTADOS:

Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:

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

Los condicionantes son:

El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

Zona de Servidumbre aeronáutica de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx (AESa):

Parcela incluida en la Servidumbre radioeléctrica- Zona de Limitación de Alturas de NDB de Andratx.

Consta autorización de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, según RGE:2019-E-RC-9494 de fecha 01.08.2019, en base a informe favorable condicionado de fecha 12.07.2019.

Zona de Policía Ley de Aguas:

Consta Autorización por parte de la «Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics», según RGE: 2021-E-RE-9843 de fecha 30.11.2021, en base a informe favorable condicionado de fecha 24.11.2021.

PRESUPUESTO:



Ajuntament d' Andratx

PEM= 913.500,00.-€

PLAZOS:

Iniciación: 6 meses.

Ejecución: 24 meses.

8. CONCLUSIÓN:

Vista la documentación aportada según RGE 2024-E-RE-11867, 18/10/2024, refundida, donde se presenta "Proyecto Básico de Vivienda Unifamiliar aislada y piscina", en CL Tapies, 18, Andratx, redactado por el arquitecto Jaime Salvá Pascual, firmado en fecha 18/10/2024, se emite Informe Favorable con las siguientes condiciones:

1. Al encontrarse en Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos, se debe dar estricto cumplimiento a los siguientes 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):
 - El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
 - Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.
2. Debe darse estricto cumplimiento a las condiciones de la Autorización de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, según RGE:2019-E-RC-9494 de fecha 01.08.2019, en base a informe favorable condicionado de fecha 12.07.2019.
3. Debe darse estricto cumplimiento a las condiciones de la Autorización por parte de la «Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics», según RGE: 2021-E-RE-9843 de fecha 30.11.2021, en base a informe favorable condicionado de fecha 24.11.2021.
4. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
5. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera



Ajuntament d' Andratx

independiente a la licencia de obras de la edificación.

6. *Juntamente con el proyecto de ejecución, deberá presentarse la Justificación de haber solicitado en Catastro la regularización de la parcela prevista en el proyecto.*
7. *Juntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse la Justificación de haber solicitado en Catastro la regularización de la edificación prevista en el proyecto.*
8. *Juntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por el arquitecto Jaime Salvà Pascual, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11867).

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

- Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:

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

Los condicionantes son:



Ajuntament d' Andratx

- El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

- Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

- Zona de Servidumbre aeronáutica de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx (AES):

Parcela incluida en la Servidumbre radioeléctrica- Zona de Limitación de Alturas de NDB de Andratx. Consta autorización de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, según RGE:2019-E-RC-9494 de fecha 01.08.2019, en base a informe favorable condicionado de fecha 12.07.2019.

- Zona de Policía Ley de Aguas:

Consta Autorización por parte de la «Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics», según RGE: 2021-E-RE-9843 de fecha 30.11.2021, en base a informe favorable condicionado de fecha 24.11.2021.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS^{**},^{**} en fecha 5 de marzo de 2025, el Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, n.º de colegiado 287.938, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por el arquitecto Jaime Salvà Pascual, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11867), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«1. Al encontrarse en Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos, se debe dar estricto cumplimiento a los siguientes 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):

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

8. 2. Debe darse estricto cumplimiento a las condiciones de la Autorización de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, según RGE:2019-E-RC-9494 de fecha 01.08.2019, en base a informe favorable condicionado de fecha 12.07.2019.

3. Debe darse estricto cumplimiento a las condiciones de la Autorización por parte de la «Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics», según RGE: 2021-E-RE-9843 de fecha 30.11.2021, en base a informe favorable condicionado de fecha 24.11.2021.

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

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

6. Juntamente con el proyecto de ejecución, deberá presentarse la



Ajuntament d' Andratx

Justificación de haber solicitado en Catastro la regularización de la parcela prevista en el proyecto.

7. Juntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse la Justificación de haber solicitado en Catastro la regularización de la edificación prevista en el proyecto.

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

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por el arquitecto Jaime Salvà Pascual, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11867), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el Arquitecto en su informe de fecha 5 de marzo de 2025.

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 Y PISCINA**, situada en **CARRER TAPIES, 18 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **VAMTAJ MONPORT TAPIES, S.L.**, con referencia catastral 7188007DD4778N0001UE, redactado por el arquitecto Jaime Salvà Pascual, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11867), siempre y cuando se



Ajuntament d' Andratx

cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«1. Al encontrarse en Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos, se debe dar estricto cumplimiento a los siguientes 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):

- El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
 - Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.
8. 2. Debe darse estricto cumplimiento a las condiciones de la Autorización de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, según RGE:2019-E-RC-9494 de fecha 01.08.2019, en base a informe favorable condicionado de fecha 12.07.2019.
3. Debe darse estricto cumplimiento a las condiciones de la Autorización por parte de la «Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics», según RGE: 2021-E-RE-9843 de fecha 30.11.2021, en base a informe favorable condicionado de fecha 24.11.2021.
4. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
5. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
6. Juntamente con el proyecto de ejecución, deberá presentarse la Justificación de haber solicitado en Catastro la regularización de la parcela prevista en el proyecto.
7. Juntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse la Justificación de haber solicitado en Catastro la regularización de la edificación prevista en el proyecto.
8. Juntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse



Ajuntament d' Andratx

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

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (P/3PA).**
- Zonificación: **U – UNIFAMILIAR.**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS EUROS (913.500,00.-€).**

3- Plazos:

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo 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 RLUIB la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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:
NOVECIENTOS TRECE MIL QUINIENTOS EUROS (913.500,00.-€).

Expedient 6584/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **6584/2024**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a D. **JAKOB MICHAEL CHRISTENSEN**, correspondiente a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (LO 180/1987)**, situadas en **CARRER CONGRE, 92 (PUERTO DE ANDRATX)**, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística LO 180/1987 fue concedida a favor de D. JAKOB MICHAEL CHRISTENSEN**, ** en virtud de Acuerdo de la Corporación municipal en sesión celebrada el día 10 de agosto de 1987, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

expediente	Objeto	plazos
LO-180/1987	Proyecto básico y de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada Otorgada por acuerdo de la Corporación municipal en sesión celebrada el día 10 de agosto de 1987	12 meses (ejec)
LO-381/1988	Prórroga de LO-180/1987 Otorgada por Acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada en fecha de 19 de septiembre de 1988.	12 meses (ejec)



Ajuntament d' Andratx

	Notificación día 11 de abril de 1989	
6919/2023	Consulta Fons de l'Arxiu Municipal.	
4282/2024	Certificado de Alineación.	
6952/2021	Proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar aislada y piscina Informe técnico favorable condicionado a la caducidad del expediente LO-180/1987.	6 meses (inicio) 24 meses (ejec)

2º.- Consta informe técnico de fecha 8 de abril de 2025 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística LO 180/1987, cuyo objeto es la construcción de vivienda unifamiliar aislada, situada en el carrer Congre, 92 (Puerto de Andratx).

SEGUNDO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia LO 180/1987, esto es, la LDU, concretamente a su artículo 8 establece lo siguiente:

“1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal, deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a veinticuatro meses.

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

3. La caducidad de la licencia será declarada por el Organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las actuaciones.

4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.”



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- Se ha presentado una nueva solicitud de licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 6952/2021). Consta informe técnico favorable de fecha 21 de enero de 2025 y pendiente de informe jurídico a falta de caducidad de la licencia LO 180/1987.

Según el informe técnico y las fotografías del mismo, se comprueba que se no se han ejecutado las actuaciones descritas en el expediente LO 180/1987.

CUARTO.- A la vista de los antecedentes anteriormente mencionados y dado que se ha comprobado que las obras de la licencia LO 180/1987 no se han ejecutado, tal y como constan en las fotografías del expediente nº 36584/2024, y los plazos de vigencia de la licencia urbanística habrían expirado.

QUINTO*.-* La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, de acuerdo con el precepto mencionado, en concordancia con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

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

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (LO 180/1987), situadas en CARRER CONGRE, 92 (PUERTO DE ANDRATX)**, otorgada a **D. JAKOB MICHAEL CHRISTENSEN**, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia y no se han ejecutado las obras amparadas en la misma.

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

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

Expedient 6813/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i



Ajuntament d' Andratx

execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al recurso de reposición interpuesto por D^a. Ana Isabel Tarragona Gorgorio, en representación de la sociedad interesada, en fecha 26 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2583), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025, correspondiente a la no aceptación de la renuncia de la parte de la licencia urbanística relativa a la “creación de un muro de contención”, correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de estructura abandonada y construcción de un muro de contención, situadas en la carretera de Camp de Mar, 27 (Andratx), se han tenido en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 17 de marzo de 2023, en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de se otorgó licencia urbanística a la entidad mercantil Blox Spain S.L., correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de estructura abandonada y construcción de un muro de contención.

2º.- Consta licencia de ocupación y primera utilización parcial de las obras de la licencia n.º 6813/2021 (en lo que afecta a la demolición de la estructura abandonada), otorgada en virtud de Decreto n.º 3825/2024, de fecha 14 de octubre de 2024. Expediente n.º 2285/2024.

3º.- En fecha 5 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento renuncia de la parte de la licencia urbanística relativa a la “creación de un muro de contención” (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12651).

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025, no se aceptó la renuncia de la parte de la licencia urbanística relativa a la “creación de un muro de contención” se pone de manifiesto el peligro que supone para los usuarios de la vía pública: “[...] *el mur de contenció i reconstrucció de vorera, ara mateix son totalment necessàries, ja que el més important es la consolidació del terreny i l'eliminació del perill públic que suposa l'estat actual del solar.*”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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

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

1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:

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

2º.- Plazo:

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

3º.- Competencia:

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

4º.- Legitimación:

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



Ajuntament d' Andratx

DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO. D. Lars Höhne, en representación de la sociedad interesada, realiza las siguientes alegaciones:

“PRIMERO.- Justificación de la no ejecución del muro de contención autorizado

La construcción del muro de contención prevista en la licencia urbanística otorgada inicialmente tenía como única finalidad servir de apoyo auxiliar para facilitar la demolición de la estructura abandonada. Sin embargo, en el transcurso de la ejecución de la obra se encontró una solución alternativa más eficiente y menos invasiva, que permitió la demolición de la estructura sin necesidad de construir dicho muro.

Por lo tanto, el muro no ha sido ejecutado, no por incumplimiento de la licencia, sino porque ha resultado innecesario en vista de las circunstancias sobrevenidas y de una metodología de trabajo distinta pero igualmente eficaz.

SEGUNDO.- Seguridad y medidas adoptadas para evitar peligros

Se ha garantizado en todo momento la seguridad del solar y del entorno urbano, mediante su correcto vallado perimetral, lo que elimina cualquier riesgo para peatones y terceros. Se adjuntan fotografías que acreditan el adecuado cerramiento del solar, conforme a las normativas de seguridad vigentes.

Este vallado cumple con la obligación de evitar situaciones de riesgo en el espacio público y se mantendrá hasta la ejecución del nuevo proyecto presentado.

TERCERO.- Integración de una solución definitiva en el nuevo proyecto

La necesidad de contención del terreno está debidamente prevista en el Proyecto de Vivienda Unifamiliar presentado paralelamente en el mismo solar, (expediente 6759/2021) en el cual se ha diseñado un muro de contención y una valla de cerramiento definitiva, adaptado a la topografía y a la solución técnica más adecuada para la futura edificación.

Este muro y valla de cerramiento definitiva:

- *Sustituirá cualquier necesidad de un muro temporal, integrándolo en la estructura definitiva del proyecto.*
- *Servirá de acompañamiento a la rampa de acceso al solar, optimizando su*



Ajuntament d' Andratx

funcionalidad.

- *Garantizará la estabilidad del terreno de forma duradera y cumpliendo con la normativa urbanística aplicable.*

CUARTO.- Principio de proporcionalidad y eficacia administrativa

De conformidad con el principio de proporcionalidad establecido en el artículo 4.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, las actuaciones de las Administraciones Públicas deben ser adecuadas a los fines que justifican su adopción. En este caso:

- *La exigencia de construir un muro de contención que ha resultado innecesario para la demolición supone una carga desproporcionada para la parte interesada, sin beneficio urbanístico o de seguridad.*
- *La solución alternativa adoptada ha cumplido plenamente la finalidad prevista en la licencia, asegurando la correcta demolición de la estructura y la seguridad del entorno.*
- *El interés general queda plenamente garantizado con el nuevo proyecto de vivienda unifamiliar, donde se prevé la construcción de un muro de contención y una valla de cerramiento definitiva, y más adecuado a la planificación urbanística y técnica del solar.”*

PRIMERO.- De conformidad con los antecedentes anteriormente expuestos, y dado que las alegaciones presentadas son de carácter técnico, la Arquitecta Municipal emitió informe en fecha 25 de marzo de 2025, y pone de manifiesto lo siguiente:

“En relación con el expediente en trámite 6759/2021, correspondiente a la solicitud de licencia urbanística, se informa que el proyecto ya contempla la construcción de un muro de contención ubicado entre el solar y la Carretera de Camp de Mar, conforme a la documentación técnica aportada ver

01.PLANTA CONJUNTO

01A SECCIÓN

09.A ALZADO NORTE VALLA_9

Dicho muro de contención no solo servirá como base estructural para el cerramiento del solar, sino que también tendrá la función esencial d contener la acera y el terreno



Ajuntament d' Andratx

superior donde se sitúa la carretera, garantizando la estabilidad del vial público y de su entorno inmediato.

CARACTERÍSTICAS Y FUNCIÓN DEL MURO DE CONTENCIÓN

- *El muro de contención previsto en este expediente este estructuralmente vinculado a la rampa de acceso al solar, lo que otorga un mayor grado de estabilidad y resistencia estructural en comparación con un muro de contención tradicional.*

1.

- *La entrada a la rampa de acceso al solar se ha diseñado en el punto donde el terreno presenta un mayor deterioro y una mayor diferencia de cota, lo que convierte esta intervención en la solución más efectiva para consolidar el terreno y mejorar la seguridad estructural.*
- *El cálculo estructural de dicho muro y sus detalles están comprendidos en el proyecto ejecutivo, que se entregara una vez se haya otorgado la licencia.*

2.

- *Este muro será ejecutado en la fase inicial de las obras, garantizando así la estabilidad del espacio público colindante, del acceso, y la seguridad en la ejecución de los trabajos.”*

Conclusión

1. Estimar las alegaciones presentadas en fecha 26/02/2025 con registro número 2025-E-RE-2583 y en fecha 19/03/2025 con registro número 2025-E-RE-3577, al acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el 7/02/25 de la licencia 6813/2021, por el cual se denegó la renuncia parcial a la licencia correspondiente a la construcción de un muro de contención.

2. Resolver cuanto antes la licencia del expediente núm. 6759/2021 de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para que pueda construirse lo antes posible el muro de contención y así garantizar la estabilidad de la carretera.

SEGUNDO.- La normativa vigente y de aplicación al caso que nos ocupa será la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- Consta expediente n.º 6759/2021 de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, pendiente de resolverse. Este proyecto incluye la construcción del muro de contención definitivo de la carretera según el informe de la Arquitecta Municipal.

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

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

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

PRIMERO.- ESTIMAR el recurso de reposición interpuesto por D^a. Ana Isabel Tarragona Gorgorio, en representación de la interesada, BLOX SPAIN S.L., en fecha 26 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2583), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025, correspondiente a la no aceptación de la renuncia de la parte de la licencia urbanística relativa a la “creación de un muro de contención”, correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de estructura abandonada y construcción de un muro de contención, situadas en la carretera de Camp de Mar, 27 (Andratx), y en consecuencia:

1º.- Aceptar la renuncia formulada por D^a. Ana Isabel Tarragona Gorgorio, en representación de la parte interesada, BLOX SPAIN 2016 S.L., de la parte de la licencia urbanística relativa a la “creación de un muro de contención”, correspondiente al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE ESTRUCTURA ABANDONADA Y CONSTRUCCIÓN DE UN MURO DE CONTENCIÓN, situado en CARRETERA CAMP DE MAR, 27 (ANDRATX), referencia catastral 9571008DD4797S0001OW.



Ajuntament d' Andratx

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

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

Expedient 7366/2020. Llicència o Autorització Urbanística MTO FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia relativo **7366/2020** a **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**, licencia de obras otorgada con n.º expediente 164/2019, proyecto redactado por SIMÓN PÉREZ JUAN (PR7 STUDIO), solicitado por **SIMÓN PÉREZ JUAN** en nombre y representación de **JAVIER ROMERA TORRES**, situado en **CALLE CONSTITUCIÓN 17- ANDRATX**, referencia catastral **0308709DD5800N0001AJE**, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) y del artículo 371 del Texto del Reglamento de desarrollo de la LOUS, 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

PRIMERO.- En fecha de 29 septiembre de 2020, el interesado registró ante este Ayuntamiento (2020-E-RE-4732) solicitud de proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras del expediente 164/2019.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- En fecha de 8 de octubre de 2020, se lleva a cabo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas mediante Registro de Entrada número 4732 (RGE 2020-E-RE-4732), en fecha de 23 de octubre de 2020.

TERCERO.- En fecha de 18 de abril de 2023, se lleva a cabo requerimiento de subsanación de deficiencias en base a informe técnico de fecha de 14/04/2023. Las mencionadas deficiencias son subsanadas mediante Registro de Entrada número 262 (RGE 2024-E-RE-262) de fecha de 9 de enero de 2024.

CUARTO.- En fecha de 7 de junio de 2024, la Arquitecta Municipal emite informe técnico de deficiencias, las cuales son subsanadas en fecha de 10 de julio de 2024 (RGE 2024-E-RE-7966).

QUINTO.- En fecha de 28 de agosto de 2024, la Arquitecta Municipal emite informe técnico de deficiencias. Así mismo, en fecha de 10 de diciembre de 2024, se lleva a cabo requerimiento advirtiendo que si transcurridos tres meses sin que se lleve a cabo la subsanación de las deficiencias indicadas se acordará el archivo de las actuaciones.

SEXTO.- En fecha de 3 de febrero de 2025, el interesado presenta proyecto refundido para subsanar deficiencias (RGE 2025-E-RE-1478).

SÉPTIMO.- En fecha de 5 de marzo de 2025, la Arquitecta Municipal emite informe favorable, el cual se transcribe a continuación:

“4.- PRESSUPOST DE LES OBRES:

Pressupost inicial de les obres:...154.868,95.-€ (exp. 164/2019)

Pressupost final de les obres:.....162.610,49.-€

(7.741,54. -€ d'augment pel modificat)

5.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta llicència concedida de reforma de dos locals i ampliació d'habitatge entre mitgeres, aprovada per JGL en data 08/05/2020. L'edifici resultant té dos locals, aparcament i traster en planta baixa i un habitatge en planta pis.

Consideracions tècniques



Ajuntament d' Andratx

Vista la documentació presentada en data 10/07/2024 amb E-R-E-7966, es va presentar esmena de deficiències d'una modificació en el transcurs de les obres consistent en la construcció d'un cos de sortida a coberta en planta pis segona i canvi de part de la teulada a plana. Es sol·licita fer una «previsió d'ascensor», i per això es necessari que es faci el buit d'ascensor en totes les plantes, en la planta pis també i segons els plànols, en el seu lloc hi ha un dormitori. En data 28/08/2024 es va informar la següent deficiència:

«Per poder fer una previsió d'ascensor (i per tant disposar de la superfície a tal efecte en el cos de sortida a coberta), s'haurà de contemplar la superfície destinada a l'ascensor en cada planta i fer realment el buit en cada forjat. Sinó, s'haurà d'eliminar el buit d'ascensor i en conseqüència la superfície en planta pis segona destinada a aquest efecte.»

Vista la documentació presentada en data 03/02/2025 amb registre 2025-E-RE-1478, la deficiència requerida ha quedat resolta.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte presentat en data 03/02/2025 amb registre 2025-E-RE-1478, amb núm. de visat 11/00984/25 de data 31/01/2025**, 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.»

OCTAVO.- En fecha de 10 de abril de 2025, la Arquitecta Municipal emite informe complementario mediante el cual indica:

“5.- **INFORME TÈCNIC COMPLEMENTARI:**

La modificació en el transcurs de les obres consisteix en la construcció d'un cos de sortida a coberta en planta pis segona i canvi de part de la teulada a plana. Aquesta modificació implica paralització de les obres en base a l'art. 156. 1. de la Luib.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de dos locales y ampliación de vivienda entre medianeras, (MD de LO 164/20219), proyecto con visado COAIB número



Ajuntament d' Andratx

11/00984/25, de fecha de 31 de enero de 2025, redactado por el Arquitecto Simón Pérez Juan con número de colegiado 726729 y presentado ante este Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1478)

Se trata de un edificio en el que constan dos locales, garaje y trastero en planta baja y una vivienda en planta piso.

Según el informe técnico, las modificaciones presentadas consisten en:

- Previsión de ascensor.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1478) y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.1 de la LUIB, por lo que sería necesaria la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria.

****CUARTO.-****En fecha de 5 de marzo de 2025, la Arquitecta Municipal emite informe favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de dos locales y ampliación de vivienda entre medianeras, (MD de LO 164/20219), proyecto con visado COAIB número 11/00984/25, de fecha de 31 de enero de 2025, redactado por el arquitecto Simón Pérez Juan con número de colegiado 726729 y presentado ante este Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1478) siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido 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



Ajuntament d' Andratx

procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de dos locales y ampliación de vivienda entre medianeras, (MD de LO 164/20219), proyecto con visado COAIB número 11/00984/25, de fecha de 31 de enero de 2025, redactado por el arquitecto Simón Pérez Juan con número de colegiado 726729 y presentado ante este Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1478) siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- AUTORIZAR las MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE DE REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, (MD de LO 164/20219) situado en CALLE CONSTITUCIÓN 17- ANDRATX, referencia catastral 0308709DD5800N0001AJE, solicitado por **SIMÓN PÉREZ JUAN** en nombre y representación de **JAVIER ROMERA TORRES**, redactado por el arquitecto Simón Pérez Juan con número de colegiado 726729 y presentado ante este Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1478)s, iempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia

1- Parámetros urbanísticos:

- *Classificación del suelo:* **URBÀ (ANDRATX)**
- *Zonificación:* **PAII – PLURIFAMILIAR**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial e las obras (LO 164/2019): **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO CON NOVENTA Y CINCO (154.868,95.EUROS (exp. 164/2019).**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de**: incremento** **SIETE MIL SETENCIENTOS CUARENTA Y UNO CON CINCUENTA Y CUATRO. (7.741,5.-EUROS)**
- **TOTAL: CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ CON**



Ajuntament d' Andratx

CUARENTA Y NUEVE (162.610,49.-EUROS).

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares** (BOIB n.º 160 de 29/12/2017)
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66, de 30-04-15). Modificación del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, según acuerdo del el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 08 de noviembre de 2018 (BOIB n.º 143, de 15-11-18).
- **Pla Territorial Insular de Mallorca:** aprobado definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188, de 31/12/2004).

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial e las obras (LO 164/2019): **CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO CON NOVENTA Y CINCO (154.868,95.EUROS (exp. 164/2019).**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de**: incremento** **SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y UNO CON CINCUENTA Y CUATRO. (7.741,5.-EUROS)**
- **TOTAL: CIENTO SESENTA Y DOS MIL SEISCIENTOS DIEZ CON CUARENTA Y NUEVE (162.610,49.-EUROS).**

Expedient 7130/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7130/2021, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN PREVIA DE VIVIENDA EXISTENTE**, situada en el **CARRER TONYINA, 12 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral (pendiente de parcelación), solicitado por **CARRER SIRVIOLA, 43 – CONGRE, 50 (SOLAR 23, ISLETA 6) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7760008DD4776S0001LM, 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



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 12 de agosto de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6518), siendo completado en fecha 24 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1401).

2º.- En fecha 2 de marzo de 2023 se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 23 de febrero de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-1878).

3º.- En fecha 1 de agosto de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-7027).

4º.- En fecha 11 de junio de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 7 de junio de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-8051 y 2024-S-RE-8052).

5º.- En fecha 26 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-7417), siendo completada en fecha 1 de julio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-7594).

6º.- En fecha 7 de octubre 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 2 de octubre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-13675).

7º.- En fecha 5 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-12666).

8º.- En fecha 4 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-1571 y 2025-S-RE-1572).

9º.- En fecha 11 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-1904).



Ajuntament d' Andratx

10º.- En fecha 10 de marzo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

- 1. Es tracta d'un projecte d'enderroc d'edificació existent i projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la situació de l'encapçalament.*
- 2. El projecte inicialment es va presentar com un projecte de reforma i ampliació d'habitatge existent però després de diversos informes de deficiències en que es va indicar reiteradament que «amb la documentació aportada no es pot identificar sobre els plànols la part de edificació que és ampliació i el que és reforma.» ja que als plànols s'inclouen esquemes i quadres de superfícies indicant la part ampliada, reformada i a enderrocar però «no concorden amb el projecte ja que entre altres coses no es possible mantenir part de la planta pis si segons projecte s'executa a una nova cota molt més elevada. Als esquemes aportats s'indiquen unes trames si be per la seva pròpia configuració, en relació a l'estructura existent i la projectada, sembla que es tracti d'un enderroc total i posterior construcció", el darrer projecte presentat es presenta modificant el títol al objecte real de projecte d'enderroc total de l'edifici existent i projecte d'obra nova d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i edifici annex.*
- 3. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2025-E-RE-1904 projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, de data febrer 2025, projecte sense visar, redactat per els arquitectes Asensio Peña Velazquez i Vicente Roubaud, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte d'enderroc d'edificació existent i projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, integrat per la següent documentació:

- Projecte d'enderroc d'edificació existent amb piscina, projecte visat COAIB*



Ajuntament d' Andratx

11/10380/24 de data 24.10.2024, redactat per els arquitectes Asensio Peña Velazquez i Vicente Roubaud, presentat amb numero de registre 2024-E-RE-12666.

- *Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, de data febrer 2025, projecte sense visar, redactat per els arquitectes Asensio Peña Velazquez i Vicente Roubaud, presentat amb numero de registre 2025-E-RE-1904.*

sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.”

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 y proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda existente, integrado por la siguiente documentación:

- Proyecto básico+ejecución de demolición de vivienda existente, proyecto con visado COAIB nº 11/10380/24 de fecha 24 de octubre de 2024, redactado por los arquitectos Asensio Peña Velázquez y Vicente Roubaud, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-12666).
- Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, sin visado colegial, redactado por los arquitectos Asensio Peña Velázquez y Vicente Roubaud, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de febrero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-1904).

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

[...]

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 10 de marzo de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico+ejecución de demolición de vivienda existente, proyecto con visado COAIB nº 11/10380/24 de fecha 24 de octubre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12666), y proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, sin visado colegial, presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1904), ambos redactados por los arquitectos Asensio Peña Velázquez y Vicente Roubaud, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia otorgada.

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+ejecución de demolición de vivienda existente, proyecto con visado COAIB nº 11/10380/24 de fecha 24 de octubre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12666), y proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, sin visado colegial, presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1904), ambos redactados por los arquitectos Asensio Peña Velázquez y Vicente Roubaud, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia otorgada.



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 licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN PREVIA DE VIVIENDA EXISTENTE**, situada en el **CARRER TONYINA, 12 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral (pendiente de parcelación), solicitado por **CARRER SIRVIOLA, 43 – CONGRE, 50 (SOLAR 23, ISLETA 6) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7760008DD4776S0001LM, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia otorgada e integrados por la siguiente documentación:

- Proyecto básico+ejecución de demolición de vivienda existente, proyecto con visado COAIB nº 11/10380/24 de fecha 24 de octubre de 2024, redactado por los arquitectos Asensio Peña Velázquez y Vicente Roubaud, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-12666).
- Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, sin visado colegial, redactado por los arquitectos Asensio Peña Velázquez y Vicente Roubaud, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de febrero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-1904).

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras de construcción de vivienda asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA. Y SEIS EUROS (906.236,00.-€).**
- Presupuesto (PEM) inicial de las obras de demolición de vivienda asciende a la cantidad de: **TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS (38.460,00.-€).**



Ajuntament d' Andratx

3.- Plazos:

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

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

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

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

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia”.

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

CUARTO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias



Ajuntament d' Andratx

urbanístiques, se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

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

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

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras de construcción de vivienda asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA. Y SEIS EUROS (906.236,00.-€).**
- Presupuesto (PEM) inicial de las obras de demolición de vivienda asciende a la cantidad de: **TREINTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS SESENTA EUROS (38.460,00.-€).**

Expedient 10913/2019. Llicència o Autorització Urbanística



Ajuntament d' Andratx

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 10913/2019, incoado en este Ayuntamiento por D. THOMAS HEINRICH PINGEL, correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situada en CARRER ORADA, 83 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7757605DD4775N0001H, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 28 de febrero de 2025.

Visto que, se cometió un error material en cuanto al nombre del promotor.

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

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

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de febrero de 2025, en el siguiente sentido:

Donde dice:

- ***“[...] solicitado por PINGEL CONSULT S.L.”***

Debe decir:

- ***“[...] solicitado por D. THOMAS HEINRICH PINGEL.”***

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 6219/2024. Llicència urbanística de legalització sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **6219/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **MICHAEL SOLTAU**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS Y DE OBRAS PARA EJECUTAR (CERRAR APERTURA)**, situado en **CARRER CALA ES CONILLS, 42 Es:E Pl:02 Pt:72 – SANT ELM (ANDRATX)**, referencia catastral 4508901DD4840N0049LA, 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 7 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. nº 2024-E-RE-7819), siendo completada en fecha 14 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9201).

2º.- En fecha de 28 octubre de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripción de los actos:

Se procede a realizar una inspección en un apartamento ubicado en le boloque C del edificio de la calle Cala Conills, 42. Dicho apartamento cuenta con una superficie de unos 60 m², aproximadamente.

La edificación donde está situada la vivienda cuenta con la licencia LO 1980/659 para la construcción. Posteriormente, se solicitó la reforma del proyecto del bloque C (LO 1982/108), pero revisada la documentación no se ha encontrado ningún tipo de licencia para esta modificación. El apartamento inspeccionado, se construyo como los planos presentados en el proyecto LO 1982/108.



Ajuntament d' Andratx

En fecha 26 de marzo de 2024, se procede a realizar una inspección con motivo de una denuncia presentada con RGE 2024-E-RC-1971. En dicha inspección se detectan obras que no se ajustan a la comunicación previa solicitada y se procede a abrir un expediente sancionador por parte del departamento de Disciplina y a la suspensión de obras.

En fecha 7 de julio de 2024, se presenta un instancia con RGE 2024-ERE-7819, en la que solicita la legalización de las obras realizadas sin título habilitante.

En fecha 8 de octubre de 2024, se realiza una inspección ocular y se comprueba que las obras se encuentran en el mismo estado que las descritas en el informe anterior del inspector de obras, que suscribe, de fecha 3 de abril de 2024.

Revisada la documentación presentada en el expediente 6219/2024, se comprueba que, en el proyecto, se detallan las obras que se realizaron sin título habilitante.

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).

VII) Conclusión Por todo lo expuesto anteriormente, las obras de legalización se ajustan a la documentación presentada. Por lo tanto, se remita este informe al departamento de urbanismo y de disciplina para su conocimiento y efectos oportunos.”

3º.- En fecha 10 de febrero de 2025, se lleva a cabo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas por el interesado en fecha de 10 de febrero de 2025 (RGE 2025-R-RE-1854).

4º.- En fecha 11 de abril de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable, haciendo constar lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

1. En data de 03/04/2024 el zelador d'obres va emetre acta d'inspecció en el qual es descriuen les actuacions següents:

«Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y toma de medidas se observa que se están llevando a cabo obras de reforma en los



Ajuntament d' Andratx

apartamento C71 y C72.

Dichos apartamentos cuentan con una superficie de unos 60 m² cada uno. La edificación cuenta con la licencia LO 1980/659 para la construcción. Posteriormente, se solicitó la reforma del proyecto del bloque C (LO 1982/108), pero revisada la documentación no se ha encontrado ningún tipo de licencia para esta modificación. Los apartamentos inspeccionados, se construyeron como los planos presentados en el proyecto LO 1982/108.

En el momento de la visita, se ha comprobado que en el apartamento 71 se están realizando obras de demolición de pavimento, eliminación de tabique en armario de habitación, reforma de la instalación eléctrica de la vivienda, reforma de baños y se ha realizado una apertura entre los dos apartamentos.

Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que existe una comunicación previa con número de expediente 1515/2024 para realizar obras en la vivienda. En fecha 9 de marzo de 2023, mediante registro de entrada 2024-E-RE-2777, se comunica que no se realizará la unión de los dos apartamentos.

En el apartamento 72 se están realizando obras de demolición de pavimento, reforma de baños, reforma de la instalación eléctrica de la vivienda, arranque de 3 puertas interiores y un frente de armario y apertura de hueco entre los dos apartamentos. Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que existe una comunicación previa con número de expediente 1560/2024 para realizar obras en la vivienda. En fecha 9 de marzo de 2023, mediante registro de entrada 2024-E-RE-2776, se comunica que no se realizará la unión de los dos apartamentos.

(...)

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA

- Apertura de hueco para unir dos viviendas de 2 metros de altura y 1 metro de ancho.

> APARTAMENTO C71

- Demolición tabique armario de 1,15 m².
- Reforma instalación eléctrica de la vivienda.»

2. Per Decret núm. 2024/1236 notificat en data de 04/04/2024, es va ordenar la



Ajuntament d' Andratx

suspensió de tots els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació i instal·lació, o qualsevol acte de transformació o d'us del sòl, a l'interior de l'habitatge de CL CALA ES CONILLS 42 Es:E Pl:02 Pt:71

3. *En data de 07/07/2024 es va presentar sol·licitud d'obres de restabliment amb el tancament d'obertura i legalització d'obres executades.*

4. *En data de 28/10/2024, el zelador d'obres va emetre informe d'inspecció en el qual es constata que no s'estan executant obres i es troba en el mateix estat que en l'informe anterior, donant compliment a la suspensió d'obres i que l'estat correspon al que es declara en la sol·licitud.*

Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb RGE núm 2024-E-RE-7819 en data de 07/07/2024, i posteriors, inform:

1. *Es sol·licita el restabliment d'una obertura que uneix dos apartaments i la legalització d'obres executades de demolició d'envans i reforma d'instal·lació elèctrica.*

2. *Dins l'expedient figura un rebut d'IBI per tal d'aportar la referència cadastral, on figura el núm. 4508901DD4840N0048KP la qual fa referència a l'apartament 71. La resta de documentació fa referència a l'apartament 72, amb referència cadastral número 4508901DD4840N0049LA. Per tant, s'entén que la referència correcta és aquesta darrera.*

Les obres en l'apartament número 71 es tramita en l'expedient 6218/2924.

3. *Vist els expedients relacionats, es comprova que, a dia d'avui, no s'ha iniciat cap procediment sancionador, per la qual cosa, no es pot tramitar la part de restabliment. Per tant, es tramita d'ofici la següent llicència com una sol·licitud d'obres de tancament d'obertura i legalització d'obres executades.*

4. *L'objecte de la sol·licitud és:*

- Execució d'obres: tancament de l'obertura que uneix els dos apartaments.*
- Legalització d'obres executades: consistents en demolició d'envà i reforma de la instal·lació elèctrica.*

5. *Consta en l'arxiu municipal d'aquest ajuntament l'expedient **LO-659/1980**, en el*



Ajuntament d' Andratx

qual es sol·licitava llicència de construcció d'un conjunt de 93 habitatges, amb llicència **atorgada** per la Corporació Municipal en data de 19 de gener de 1981.

Examinada la documentació, les fotografies aèries de l'IDEIB i els croquis referents als apartaments C71 i C72, adjunts a l'informe del zelador d'obres, es comprova que l'edificació existent a dia d'avui no s'ajusta amb el de la llicència atorgada.

S'adjunta plànol de la segona planta del bloc C, extret de la llicència atorgada LO-659/1980.

[...]

Per tant, l'edificació es trobaria en **situació de fora d'ordenació** atès que no s'ha executat d'acord a la llicència atorgada.

6. Consta informe jurídic emès en data de 15/06/2023, dins de l'expedient 7849/2022, en qual es determina que **l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació** per no haver-se construït ajustat a la llicència atorgada segons expedient LO 659/1980.

D'acord amb el que disposa l'article 129.2 de la LUIB, en aquesta situació serien autoritzables únicament les obres que determina el mateix article, en la redacció d'aplicació a aquest expedient:

«2. Es consideren construccions, edificacions, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació els següents: (...)

b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no escaigui l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que n'impliquin la demolició aplicable en cada cas. En les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra b), no es pot fer cap tipus d'obra. A més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc no es pot obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar. Aquest règim és aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor. »

Per tant al trobar-se en situació de fora d'ordenació no es pot autoritzar cap tipus d'obra.



Ajuntament d' Andratx

Conclusió:

*Per tot això, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT** la sol·licitud de legalització d'obres executades i d'obres a executar de tancament d'obertura, atès que, com es descriu als punts 5 i 6 del present informe, i a l'informe jurídic dins de l'expedient 7849/2022, l'edificació es troba en **situació de fora d'ordenació** i d'acord amb l'art. 129.2 de la LUIB, en la redacció d'aplicació a aquest expedient, en aquestes edificacions, no es pot realitzar cap tipus d'obra en tant en quant no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor.”*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de obras y obras a ejecutar, presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2024, (R.G.E. nº 2024-E-RE-7819).

Consta licencia urbanística de construcción de un conjunto de 93 viviendas, otorgada en fecha 19 de enero de 1981.

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 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”.



Ajuntament d' Andratx

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 de 11 de abril de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas y obras por ejecutar (cerrar abertura), presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-E-RE-7819).

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 DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas y obras por ejecutar (cerrar abertura), presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-E-RE-7819), visto que tal como indica el informe técnico la edificación se encontraría fuera de ordenación en virtud del artículo 129.2 LUIB en su redacción aplicable a este expediente. Por ende, no se puede realizar ningún tipo de obra en tanto no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

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

PRIMERO.- DENEGAR LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN DE UNIFICACIÓN DE



Ajuntament d' Andratx

DOS APARTAMENTOS Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA, situado en **CL CALA ES CONILLS 42 Es:E PI:02 Pt:72** referencia catastral 4508901DD4840N0049LA, solicitado por **MICHAEL SOLTAU**, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-E-RE-7819), visto que tal como indica el informe técnico la edificación se encontraría fuera de ordenación en virtud del artículo 129.2 LUIB en su redacción aplicable a este expediente. Por ende, no se puede realizar ningún tipo de obra en tanto no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

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

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

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

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

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

Expedient 6218/2024. Llicència o Autorització Urbanística DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **6218/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **MICHAEL SOLTAU**, relativo a la solicitud de **CERRAR ABERTURA Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS**, situado en **CARRER CALA ES**



Ajuntament d' Andratx

CONILLS, 42 Es:E Pl:02 Pt:71 – SANT ELM (ANDRATX), referencia catastral 4508901DD4840N0048KP, 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 7 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia para cerramiento de abertura y legalización de obras ejecutadas y documentación adjunta (R.G.E. nº 2024-E-RE-7818), siendo completada en fecha 14 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9200).

2º.- En fecha de 28 octubre de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripción de los actos:

“Se procede a realizar una inspección en un apartamento ubicado en le boloque C del edificio de la calle Cala Conills, 42. Dicho apartamento cuenta con una superficie de unos 60 m², aproximadamente.

La edificación donde está situada la vivienda cuenta con la licencia LO 1980/659 para la construcción. Posteriormente, se solicitó la reforma del proyecto del bloque C (LO 1982/108), pero revisada la documentación no se ha encontrado ningún tipo de licencia para esta modificación. El apartamento inspeccionado, se construyo como los planos presentados en el proyecto LO 1982/108.

En fecha 26 de marzo de 2024, se procede a realizar una inspección con motivo de una denuncia presentada con RGE 2024-E-RC-1971. En dicha inspección se detectan obras que no se ajustan a la comunicación previa solicitada y se procede a abrir un expediente sancionador por parte del departamento de Disciplina y a la suspensión de obras.



Ajuntament d' Andratx

En fecha 7 de julio de 2024, se presenta un instancia con RGE 2024-ERE-7818, en la que solicita el restablecimiento de las obras de apertura de hueco de unión de los dos apartamentos y la legalización de las obras realizadas sin titulo habilitante

En fecha 8 de octubre de 2024, se realiza una inspección ocular y se comprueba que las obras se encuentran en el mismo estado que las descritas en el informe anterior del inspector de obras, que suscribe, de fecha 3 de abril de 2024.

Revisada la documentación presentada en el expediente 6218/2024, se comprueba que, en el proyecto, se detallan las obras que se realizaron sin titulo habilitante (las cuales se encuentran en el mismo estado que en la inspección anterior). También se comprueba que se indica el cerramiento de la pared medianera, cuyas obras no han sido ejecutadas”

VII) Conclusión

Por todo lo expuesto anteriormente, las obras de legalización se ajustan a la documentación presentada y la obra de cerramiento de muro medianero (restitución) no se ha ejecutado. Por lo tanto, se remita este informe al departamento de urbanismo y de disciplina para su conocimiento y efectos oportunos.

3º.- En fecha 21 de enero 2025, el interesado presenta escrito ante este Ayuntamiento (RGE 2025-E-RE-879) mediante el cual se informa que se han abonado todas las tasas correspondientes y se solicita el restablecimiento de los trabajos.

4º.- En fecha 11 de abril de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable, haciendo constar lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

1. En data de 03/04/2024 el zelador d'obres va emetre acta d'inspecció en el qual es descriuen les actuacions següents:

«Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y toma de medidas se observa que se están llevando a cabo obras de reforma en los apartamento C71 y C72.

Dichos apartamentos cuentan con una superficie de unos 60 m² cada uno. La



Ajuntament d' Andratx

edificación cuenta con la licencia LO 1980/659 para la construcción. Posteriormente, se solicitó la reforma del proyecto del bloque C (LO 1982/108), pero revisada la documentación no se ha encontrado ningún tipo de licencia para esta modificación. Los apartamentos inspeccionados, se construyeron como los planos presentados en el proyecto LO 1982/108.

En el momento de la visita, se ha comprobado que en el apartamento 71 se están realizando obras de demolición de pavimento, eliminación de tabique en armario de habitación, reforma de la instalación eléctrica de la vivienda, reforma de baños y se ha realizado una apertura entre los dos apartamentos.

Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que existe una comunicación previa con número de expediente 1515/2024 para realizar obras en la vivienda. En fecha 9 de marzo de 2023, mediante registro de entrada 2024-E-RE-2777, se comunica que no se realizará la unión de los dos apartamentos.

En el apartamento 72 se están realizando obras de demolición de pavimento, reforma de baños, reforma de la instalación eléctrica de la vivienda, arranque de 3 puertas interiores y un frente de armario y apertura de hueco entre los dos apartamentos. Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que existe una comunicación previa con número de expediente 1560/2024 para realizar obras en la vivienda. En fecha 9 de marzo de 2023, mediante registro de entrada 2024-E-RE-2776, se comunica que no se realizará la unión de los dos apartamentos.

(...)

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA

- Apertura de hueco para unir dos viviendas de 2 metros de altura y 1 metro de ancho.

> APARTAMENTO C71

- Demolición tabique armario de 1,15 m².
- Reforma instalación eléctrica de la vivienda.»

2. Per Decret núm. 2024/1236 notificat en data de 04/04/2024, es va ordenar la suspensió de tots els actes de parcel·lació urbanística, d'urbanització, de construcció o d'edificació i instal·lació, o qualsevol acte de transformació o d'us del sòl, a



Ajuntament d' Andratx

l'interior de l'habitatge de CL CALA ES CONILLS 42 Es:E Pl:02 Pt:71

3. *En data de 07/07/2024 es va presentar sol·licitud d'obres de restabliment amb el tancament d'obertura i legalització d'obres executades.*

4. *En data de 28/10/2024, el zelador d'obres va emetre informe d'inspecció en el qual es constata que no s'estan executant obres i es troba en el mateix estat que en l'informe anterior, donant compliment a la suspensió d'obres i que l'estat correspon al que es declara en la sol·licitud.*

5. *En data de 21/01/2025 i RGE núm. 2025-E-RE-879, es va presentar novament la sol·licitud.*

Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2024-E-RE-7818 en data de 07/07/2024, i posteriors, inform:

1. *Es sol·licita el restabliment d'una obertura que uneix dos apartaments i la legalització d'obres executades de demolició d'envans i reforma d'instal·lació elèctrica.*

2. *Vist els expedients relacionats, es comprova que, a dia d'avui, no s'ha iniciat cap procediment sancionador, per la qual cosa, no es pot tramitar la part de restabliment. Per tant, es tramita d'ofici la següent llicència com una sol·licitud d'obres de tancament d'obertura i legalització d'obres executades.*

3. *L'objecte de la sol·licitud és:*

- Execució d'obres: tancament de l'obertura que uneix els dos apartaments.

- Legalització d'obres executades: consistents en demolició d'envà i reforma de la instal·lació elèctrica.

4. *Consta en l'arxiu municipal d'aquest ajuntament l'expedient **LO-659/1980**, en el qual es sol·licitava llicència de construcció d'un conjunt de 93 habitatges, amb llicència **atorgada** per la Corporació Municipal en data de 19 de gener de 1981.*

Examinada la documentació, les fotografies aèries de l'IDEIB i els croquis referents als apartaments C71 i C72, adjunts a l'informe del zelador d'obres, es comprova que l'edificació existent a dia d'avui no s'ajusta amb el de la llicència atorgada.



Ajuntament d' Andratx

S'adjunta plànol de la segona planta del bloc C, extret de la llicència atorgada LO-659/1980.

[...]

*Per tant, l'edificació es trobaria en **situació de fora d'ordenació** atès que no s'ha executat d'acord a la llicència atorgada.*

5. *Consta informe jurídic emès en data de 15/06/2023, dins de l'expedient 7849/2022, en qual es determina que **l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació** per no haver-se construït ajustat a la llicència atorgada segons expedient LO 659/1980.*

D'acord amb el que disposa l'article 129.2 de la LUIB, en aquesta situació serien autoritzables únicament les obres que determina el mateix article, en la redacció d'aplicació a aquest expedient:

«2. Es consideren construccions, edificacions, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació els següents: (...)

b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada encara que ja no escaigui l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística que n'impliquin la demolició aplicable en cada cas. En les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra b), no es pot fer cap tipus d'obra. A més, en el cas que aquestes edificacions s'hagin executat amb posterioritat a l'1 de març de 1987, tampoc no es pot obtenir la contractació de serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, sanejament, telèfon, telecomunicacions o de naturalesa similar.

Aquest règim és aplicable mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor. »

Per tant al trobar-se en situació de fora d'ordenació no es pot autoritzar cap tipus d'obra.

Conclusió:

*Per tot això, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT** la sol·licitud d'obres de tancament d'obertura i legalització d'obres executades, atès que, com es descriu als punts 4 i 5 del present informe, i a l'informe jurídic dins de l'expedient 7849/2022,*



Ajuntament d' Andratx

*l'edificació es troba en **situació de fora d'ordenació** i d'acord amb l'art. 129.2 de la LUIB, en la redacció d'aplicació a aquest expedient, en aquestes edificacions, no es pot realitzar cap tipus d'obra en tant en quant no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions d'acord amb la legislació i el planejament en vigor."*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de cerrar abertura y legalización de obras ejecutadas, presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-E-RE-7818).

Consta licencia urbanística de construcción de un conjunto de 93 viviendas, otorgada en fecha 19 de enero de 1981.

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 de 11 de abril de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia de cerrar abertura y legalización de obras ejecutadas, presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-E-RE-7818).

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. 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 DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia cerrar abertura y legalización de obras ejecutadas, presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-E-RE-7818), visto que tal como indica el informe técnico la edificación se encontraría fuera de ordenación en virtud del artículo 129.2 LUIB en su redacción aplicable a este expediente. Por ende, no se puede realizar ningún tipo de obra en tanto no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

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

PRIMERO.- DENEGAR LA SOLICITUD DE CERRAMIENTO DE ABERTURA Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS, situado en **CL CALA ES CONILLS 41 Es:E Pl:02 Pt:71** referencia catastral 4508901DD4840N0048KP, solicitado por **MICHAEL SOLTAU**, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-E-RE-7818), visto que tal como indica el informe técnico la edificación se encontraría fuera de ordenación en virtud del artículo 129.2 LUIB en su redacción aplicable a este expediente. Por ende, no se puede realizar ningún tipo de obra en tanto no se obtenga la legalización de las construcciones o



Ajuntament d' Andratx

edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

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

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

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

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

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

Expedient 7936/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7936/2022**, incoado en este Ayuntamiento por **MARC CHRISTIAN GEHLHAAR** en nombre y representación de **DESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES SL**, relativo a la solicitud de **MODIFICADO DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE PROYECTO BÁSICO YDE EJECUCIÓN CON LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, ANEXO PISCINA, GARAJE Y APARTAMENTO**, licencia de obras otorgada con número de expediente número 9379/2019 (LO 212/2016), proyecto redactado por Marc Gehlhaar, situado en **CTRA CAMP DE MAR 49 - PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX)**, referencia catastral 9273035DD4797S0001ZW, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo



Ajuntament d' Andratx

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 28 de julio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento (RGE 2022-E.RE.6398) solicitud de proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras del expediente 9379/2019 (LO 212/2016). Así mismo, en fecha de 13 de septiembre de 2022, aportan autorización firmada digitalmente (RGE 2022-E-RE-7554)

2º.- En fecha de 23 de septiembre y 14 octubre de 2022, se realiza requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas mediante documentación aportada en fecha de 14 de octubre de 2022 (RGE 2022-E-RE-8588), 17 de octubre de 2022 (RGE 2022-E-RE- 8627) (RGE 2022-E-RE- 8639), y 2 de noviembre de 2022 (RGE 2022-E-RE- 9300).

3º.- En fecha de 31 de octubre de 2022 el interesado aporta documentación (RGE 2022-E-RE-9197) (RGE 2022-10217).

****4º.-****En fecha de 30 de enero de 2024, (RGE 2024-E-RE-1020) se aporta informe del Consell de Mallorca, de fecha de 20/1/2024, favorable condicionado. Así mismo, en fecha de 7 de marzo de 2024, (RGE 2024-E-RE-1412) se aporta informe favorable condicionado de AESA.

5º.- En fecha de 8 de noviembre de 2024, se realiza requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas mediante registro de fecha de 5 de diciembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-14097).

6º.- En fecha de 27 de febrero de 2025, el Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, n.º de colegiado 287.938, emitió informe técnico desfavorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras y legalización



Ajuntament d' Andratx

de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, piscina, anexo de piscina, garaje y apartamento en Carretera de Camp de Mar, 49, Puerto de Andratx, TM de Andratx. VISADO 05/12/2024, 11/11956/24, redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, siendo el mismo ratificado por la Arquitecta Municipal, en fecha de 4 de marzo de 2025:

“0. ANTECEDENTES:

- *Modificado el catastro y registro de la propiedad, en base a la parcela proveniente de la reparcelación del expediente 1/2018-PARC (1999/2018), y por tanto, la parcela actual tiene una superficie de 2.029,06m2, siendo la actual R.C.: 9273035DD4797S0001ZW.*
- *Licencia inicial otorgada en expediente 9379/2019. Provenía de LO 212/2016. Licencia en fecha 10/07/2020.*
- *Inicio de obras con proyecto de ejecución en expediente 3615/2021. Informe técnico favorable de fecha 23/06/2021.*
- *Desistimiento: Solicitud de licencia de obra de demolición donde proponen demoler la vivienda inicial por el mal estado de la vivienda. Por tanto, dejaría de ser un proyecto de reforma y ampliación para pasar a ser de obra nueva. Decreto 12/08/2024 en el que se acepta desistimiento de este expediente.*
- *Primera prórroga en expediente 7494/2023. Solicitada en fecha 03/07/2023. Concedida en JGL 26/04/2024. 12 meses.*
- *Solicitud de segunda prórroga en expediente 6759/2024. RGE 2024-E-RE-8692, 30/07/2024. El arquitecto certifica PEM actualizado 1.114.059,19 euros. Porcentaje de obra pendiente de ejecutar del 46%. Pendiente de ejecutar PEM 513.939,38 euros.*

Por tanto, obra en ejecución y en plazo de 2ª prórroga, pendiente de conceder. No consta resuelta en el expediente.

1. INFORME 01 ANTERIOR MTO:

En el informe anterior de deficiencias, emitido a petición del Ayuntamiento de Andratx, por D. José Antonio Aguiló Oliver, Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, delegación de Mallorca, nº de colegiado 287.938, se señalaron las siguientes deficiencias:

1. *El proyecto ha pasado de ser una “Reforma y Ampliación” (autorizada), a*



Ajuntament d' Andratx

denominarse “Modificación de Proyecto Básico y Ejecución de Vivienda Unifamiliar Aislada, piscina, anexo piscina, garaje y apartamento”. Todo ello, con una licencia desestimada de demolición de vivienda por en medio (expediente 7991/2022). Y la Modificación que ahora se analiza, propone nueva estructura de la edificación, cuando los certificados del arquitecto director (ver prórrogas) documentan más un 50% de obra ejecutada. Deberá, si se trata de la construcción de una vivienda de obra nueva o si por el contrario se mantiene la “Reforma y Ampliación autorizada”, aspecto que debería justificarse detalladamente.

1. En caso de tratarse de obra nueva con demolición anterior, y no de reforma y ampliación, deberá presentarse un proyecto de legalización al respecto. Recordar que, el proyecto de legalización, se deberá solicitar sobre la base de la Revisión de NNSS de 2023 aprobadas.
2. En caso de tratarse de la reforma y ampliación licenciada y con propuesta de modificación, el título del proyecto deberá ser de reforma y ampliación, además de que deberá justificarse que no se ha llevado a cabo una obra nueva como así parece, de acuerdo a la documentación presentada.
2. La autorización del Modificado propuesto, si es el caso, queda pendiente de la resolución previa de la 2ª prórroga solicitada (expediente 6759/2024).
3. El PEM del Modificado propuesto (PEM: 898.126,12 eu) no se ajusta al presupuesto del PEM de la 2ª prórroga solicitada (PEM: 1.114.059,19 eu).
4. La nueva vivienda o apartamento debe justificar la dotación de los aljibes de agua potable y de pluviales de las NNSS'2007 (Normas 54 y 55 y DA10) o justificar su cumplimiento con los existentes respecto de la totalidad de las 2 viviendas.

.....

Se han de subsanar las deficiencias planteadas previamente, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada.

La entrega de subsanación de documentación técnica ha de ser única, refundida y completa, y respecto del proyecto se ha de presentar VISADO, modificando el anterior proyecto, con informe anexo descriptivo de la justificación de las



Ajuntament d' Andratx

subsanciones llevadas a cabo, tanto técnicas como administrativas.

.....

A los efectos de subsanar estas deficiencias, en RGE 2024-E-RE-14097 del 05/12/2024, se ha presentado la siguiente documentación:

- Informe justificativo de subsanación de Deficiencias de la "Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, piscina, anexo piscina, garaje y apartamento", en Carretera de Camp de Mar, 49, Puerto de Andratx, TM de Andratx. VISADO 05/12/2024, 11/11956/24. Redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar.*
- "MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, ANEXO PISCINA, GARAJE Y APARTAMENTO", en Carretera de Camp de Mar, 49, Puerto de Andratx, TM de Andratx. VISADO 05/12/2024, 11/11956/24. Redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar. PEM: 698.829,10 euros. Incluye ESS.*
- "LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, ANEXO PISCINA, GARAJE Y APARTAMENTO", en Carretera de Camp de Mar, 49, Puerto de Andratx, TM de Andratx. VISADO 05/12/2024, 11/11956/24. Redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar. CEM: 194.692,58 euros.*
- ASUME a efectos de Legalización de la obra, por parte del arquitecto Marc Christian Gehlhaar, VISADO 05/12/2024, 11/11956/24.*

Suponiendo un total de presupuesto: PEM: 698.829,10 euros + CEM: 194.692,58 euros = 893.521,68 euros. Inferior al PEM global anteriormente presentado (898.126,12 euros).

2. SUBSANACIÓN DE DEFICIENCIAS / SOLICITUD DE MODIFICADO (MTO, B+E) Y LEGALIZACIÓN (B+E):

En la subsanación de deficiencias, se justifica y propone:

- Modificación del título del proyecto dado que se trata de una MTO de la "Reforma y Ampliación", explicación de la renuncia a la demolición del*



Ajuntament d' Andratx

expediente 7991/2022 y propuesta de legalización de algunas modificaciones ejecutadas durante la obra.

- *Justificación del apartamento como anexo de invitados a la vivienda principal, justificando la suficiencia de los aljibes previstos, además de situar un nuevo aljibe enterrado junto al apartamento por dificultades técnicas. Volumen de 5m3.*
- *Modificación del presupuesto anteriormente presentado, ya que ahora se divide en PEM y CEM, y regularización de las partidas de los mismos.*

Nueva propuesta técnica:

*Las **Modificaciones MTO** propuestas, de acuerdo al proyecto, son las siguientes:*

- *Refuerzo de la cimentación y estructura.*
- *Modificaciones de alturas y sustitución de forjados unidireccionales existentes por forjados de losas de hormigón.*
- *Sustitución de cubierta inclinada por cubierta plana en la edificación principal.*
- *Incorporación de un acceso a cubierta. Ascensor y escalera. SC de 11,88m2.*
- *Edificación anexa sobre aparcamiento de 4 plazas, destinada a apartamento (nueva vivienda de 1D, SC de 66,00m2).*
- *Acceso lateral a sala técnica en la edificación principal.*
- *Redistribución de planta baja y piso en la edificación principal.*
- *Ampliación del sótano y modificación de ubicación del aljibe de pluviales.*
- *Redistribución del anexo de la piscina.*

*La **Legalización de MTOs** se propone de:*

- *Refuerzo de cimentación.*
- *Modificaciones de alturas y sustitución de forjados unidireccionales existentes por forjados de losas de hormigón.*
- *Derribo de forjados inclinados de cubierta y ejecución de forjados horizontales.*
- *Ejecución de castillete de cubierta.*
- *Ejecución de estructura de edificación anexa destinada a garaje y apartamento.*
- *Acceso lateral a sala técnica.*
- *Derribo de tabiques existentes y ejecución de nuevos tabiques en planta baja.*



Ajuntament d' Andratx

- *Ampliación de planta sótano para reubicación del aljibe de pluviales.*

Por tanto, aumento de los parámetros urbanísticos en general: Necesita nuevo análisis del cumplimiento.

Se propone nuevos parámetros urbanísticos de acuerdo a lo siguiente:

- *Superficie construida: 614,03m².*
- *Ocupación: 418,42m².*
- *Volumen: 2.028,24m³.*

Por tanto, las obras deben o deberían haber sido paralizadas durante la ejecución de las obras, de acuerdo al artículo 156.1 de la LUIB.

Revisada accesibilidad y habitabilidad, respecto a las Modificaciones propuestas, así como esto de normativa urbanística aplicable, se consideran que da cumplimiento según el uso existente de vivienda unifamiliar aislada.

3. 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 2/2014, DE ORDENACIÓN Y USO DEL SUELO, de 25 de marzo.

Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 25 de marzo de 2014 (BOIB nº43, de 29-03-14).

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).

*Se mantiene el régimen urbanístico de la licencia inicial, **siempre que esté en plazos, es decir, sea otorgada la segunda prórroga solicitada.***



Ajuntament d' Andratx

4. NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACIÓN:

*Clasificación del Suelo: **SUELO URBANIZABLE P/1CM.***

*Calificación **U – UNIFAMILIAR.***

La parcela se encuentra en el ámbito del polígono P/1CM, de Biniorella -Andratx. Consta Acta de recepción de las obras de urbanización de fecha 03 de abril de 2018, por lo que los terrenos son aptos para la edificación en base al artículo 25 de la LUIB.

[...]

5. ORGANISMOS AFECTADOS:

1. **Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:**

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

*Los **condicionantes** son:*

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

*2. Zona **Protección de Carreteras Consell. Consta Informe favorable de fecha 22/03/2017. (RGE: 3.707 de 29/03/2017).***

*3. Incluido en el **Área de Servidumbre Aeronáutica de la instalación eléctrica de Ayuda a la navegación aérea NDB. Consta Informe favorable de AESA, de fecha 14/06/2017 (RGE: 8.083 de 26/06/2017).***

Al tratarse de una Modificación de la Reforma propuesta, se entiende que no son necesarias nuevas solicitudes de informes.

6. EXPEDIENTES RELACIONADOS:



Ajuntament d' Andratx

- LO-535/1988: Construcció de una vivienda unifamiliar en urbanització Biniorella, Solar 10 Manzana L de Camp de Mar. Concedida en virtut del acord de la Corporació municipal, en sessió celebrada el 27 de febrer de 1989.
- 1999/2018. PARC-1/2018: Parcel·lació (agrupació de parcel·les). Otorgada per la JGL en sessió celebrada el dia 26.10.2018.
- 9379/2019. Llicència inicial. Provenia de LO 212/2016. Llicència en data 10/07/2020.
- 3615/2021. Inici de obres amb projecte d'execució. Informe tècnic favorable de data 23/06/2021.
- 7225/2021. Canvi de titularitat.
- 7991/2022. Sol·licitud de llicència de demolició. Desistiment per part de la propietat.
- 7494/2023. Primera pròrroga. Sol·licitada en data 03/07/2023. Concedida en JGL 26/04/2024. 12 mesos.
- 6759/2024. Sol·licitud de segona pròrroga. RGE 2024-E-RE-8692, 30/07/2024. El arquitecte certifica PEM actualitzat 1.114.059,19 euros. Percentatge de obra pendent d'executar del 46%. Pendent d'executar PEM 513.939,38 euros. **En tràmite. No concedida. Con informe de la celadora municipal de data 19/02/2025, que concluye:**

“IV) Descripció dels actes:

Atès l'expedient 6759/2024 de 2º pròrroga 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”.

Por tanto, de acuerdo con el informe de la celadora municipal, y con la documentación presentada (Legalización) se puede observar que se han realizado obras que no están todavía autorizadas. Las obras objeto de modificación, aumentan parámetros urbanísticos máximos autorizados, por lo



Ajuntament d' Andratx

que supone que deberían haberse parado las obras (artículo 156 de la LUIB). Por tanto, las modificaciones durante el transcurso de las obras planteadas que ya se han ejecutado, deberán ser objeto de legalización y las que falten por ejecutar, se podrán solicitar junto con la legalización, suponiendo un único expediente de legalización + obra.

Por otro lado, indicar que la normativa de aplicación en caso de legalización, sería las aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB nº: 62 de 13.05.2023) y acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a la cumplimentación de las prescripciones impuestas y la corrección de errores en el acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Andratx (BOIB 99 de fecha 27.07.2024).

7. PRESUPUESTO: PEM: 698.829,10 euros + CEM: 194.692,58 euros = 893.521,68 euros.

8. PLAZOS: -----

9. CONCLUSIÓN:

*Visto la última documentación aportada según RGE 2024-E-RE-14097 del 05/12/2024, donde se presenta proyecto "MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, ANEXO PISCINA, GARAJE Y APARTAMENTO" y "LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, ANEXO PISCINA, GARAJE Y APARTAMENTO", en Carretera de Camp de Mar, 49, Puerto de Andratx, TM de Andratx. VISADO 05/12/2024, 11/11956/24, redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, se emite **Informe Desfavorable** dado que **las obras objeto de modificaciones presentado, suponen la paralización de las mismas, (artículo 156 de la LUIB) y sin embargo, queda constatado que se han realizado parte de ellas, sin estar todavía autorizadas.***

Por tanto, necesariamente, deberán paralizarse las obras (artículo 156 de la LUIB) y se deberán LEGALIZAR en expediente nuevo, las obras ejecutadas sin licencia, para posteriormente poder solicitar un nuevo proyecto de finalización de las obras pendientes, (podría solicitarse todo en un único expediente de legalización + obra.)."



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de modificaciones durante el transcurso de las obras y legalización de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, piscina, anexo de piscina, garaje y apartamento, presentada ante este Ayuntamiento en fecha de 5 de diciembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-14097)

Consta licencia urbanística de construcción otorgada en fecha 10 de julio de 2020 (Expediente 9379/2019) (LO 212/2016).

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

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

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

En referencia a lo anterior, el artículo 143 de la LOUS establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

«1. Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime ejecución de obras, se quiera modificar en su transcurso, estas deben ser oportunamente paralizadas cuando tengan por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones es la vigente



Ajuntament d' Andratx

en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o de realización 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 modifica 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 deben paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras a ejecutar. La autorización o denegación de las modificaciones corresponde al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso la normativa de aplicación a las modificaciones es la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.»

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 5 de diciembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-14097 y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 143.1 de la LOUS, por lo que sería necesaria la paralización de las obras

CUARTO.-En fecha de 27 de febrero de 2025, el Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, n.º de colegiado 287.938, emitió informe técnico desfavorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras y legalización de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, piscina, anexo de piscina, garaje y apartamento en Carretera de Camp de Mar, 49, Puerto de Andratx, TM de Andratx. VISADO 05/12/2024, 11/11956/24, redactado por el arquitecto Marc Gehlhaar, siendo el mismo ratificado en sentido **DESFAVORABLE** por la Arquitecta Municipal, en fecha de 4 de marzo de 2025:

“[...]

dado que las obras objeto de modificaciones presentado, suponen la paralización de las mismas, (artículo 156 de la LUIB) y sin embargo, queda constatado que se han realizado parte de ellas, sin estar todavía autorizadas.

Por tanto, necesariamente, deberán paralizarse las obras (artículo 156 de la LUIB) y se deberán LEGALIZAR en expediente nuevo, las obras ejecutadas sin licencia, para posteriormente poder solicitar un nuevo proyecto de finalización de las obras



Ajuntament d' Andratx

pendientes, (podría solicitarse todo en un único expediente de legalización + obra.).””

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 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 DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de modificaciones durante el transcurso de las obras y legalización de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, piscina, anexo de piscina, garaje y apartamento visado en fecha de 05/12/2024, con número 11/11956/24^{**},^{**} proyecto redactado por Marc Gehlhaar, en **CTRA CAMP DE MAR 49 - PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX)**, referencia catastral 9273035DD4797S0001ZW, presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 5 de diciembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-14097), visto que tal como indica el informe técnico se han llevado a cabo parte de las obras sin estar autorizadas.

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

PRIMERO.- DENEGAR MODIFICADO DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN CON LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, ANEXO PISCINA, GARAJE Y APARTAMENTO, licencia de obras otorgada con número de expediente número 9379/2019 (LO 212/2016), proyecto redactado por Marc Gehlhaar, **situado en CTRA CAMP DE MAR 49 - PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX)**, referencia catastral 9273035DD4797S0001ZW, solicitado por **MARC CHRISTIAN GEHLHAAR** en nombre y representación de **DESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES SL**, visto que tal como indica el informe técnico se han llevado a cabo parte de las obras sin estar autorizadas.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Expedient 9067/2023. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització	
DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9067/2023**, incoado en este Ayuntamiento por D^a. **JOSEFINA SÁNCHEZ CUBILLAS y D. LUIS DE LA PARTE PALMER**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CAMBIO DE USO EN PLANTA BAJA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS (CFO de 8583/2019)**, situada en el **CARRER FONT DE LA VILA, 20 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9711502DD4891S0001WB, en cumplimiento de los artículos 254 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 5 de octubre de 2023, el arquitecto Simó Pérez Juan, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9694), siendo completado en fecha 7 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10894), en fecha 21 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12491), en fecha 4 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3907), en fecha 29 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6315) y en fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7265).

2º.- En fecha 26 y 27 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 14 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-11467 y 2024-S-RE-11468).

3º.- En fecha 21 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2408).

4º.- En fecha 1 de abril de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable:

“En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Luis de la Parte Palmer amb RGE núm. 2023-E-RE-9694 de 05 d'octubre de 2023, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de substitució de canvi d'ús en planta baixa i ampliació d'habitatge entre mitgeres situada a c/ Font de la Vila, núm. 20 d'Andratx del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

- 1. Consta certificat tècnic, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes tècnics de Mallorca (núm. de visat 2021/07038 de dia 12 de juliol de 2023).*
- 2. Consta inscripció en el registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis. La qualificació energètica es B. El núm. de inscripció a aquest registre és 7883509.*
- 3. La llicència està condicionada a acreditar la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la*



Ajuntament d' Andratx

Llei hipotecària i de la del cadastre i adjuntar-ne la documentació justificativa juntament amb la documentació de sol·licitud de llicència de primer ocupació. Consta inscripció en el registre de la propietat de dia 04/07/2022 en la qual es descriu que queda coordinada gràficament amb el cadastre.

4. *Atès que l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cada una de les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb expressa menció al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre.*

Per tot això, s'informa que amb relació al certificat parcial de primera ocupació corresponent amb l'expedient 9067/2023 sol·licitat, es correspondria amb 1 unitat habitable, amb ús d'habitatge, amb un total de 6 places.

5. *En data 21/06/2024 i amb núm. de registre 7265 es presenten, juntament amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació, modificacions executades durant el transcurs de les obres (núm. visat 11/05998/24 de dia 21/06/24). Si bé les obres s'ajusten a la documentació presentada, aquestes no compleixen amb la normativa d'aplicació. Per aquest motiu, la tècnica va informar deficiències que havien d'esmenar. En data 21/02/25 i amb núm. de registre d'entrada 2408 es presenta esmena de deficiències:*

6. *En relació al punt «s'ha eliminat el distribuïdor de la planta baixa: el Decret d'habitabilitat estableix que l'accés a la cambra higiènica no haurà de realitzar-se directament des de les dependències E, C, K, E-C, C-K, E-C-K i D». Aquesta deficiència s'esmena tornant a construir el distribuïdor que havia als plànols que obtengueren llicència. No obstant l'anterior, s'haurà de verificar l'execució d'aquest distribuïdor.*

7. *En relació al punt «atès que s'han modificat les dimensions de l'habitatge, s'haurà de justificar que no s'ha augmentat l'ocupació, l'edificabilitat i el volum de l'habitatge i s'ha de presentar la fitxa urbanística correctament emplenada amb les noves dades, en cas de que aquestes hagin estat modificades.» Es presenta la justificació dels paràmetres urbanístics i la fitxa modificada. Aquestes modificacions no augmenten els paràmetres urbanístics i no són rellevants.*

8. *Atès els plànols de la documentació presentada, s'ha augmentat l'alçada*



Ajuntament d' Andratx

reguladora.

Atès l'art. 156 de la LUIB, si es realitzen obres que comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades, les obres s'han de paralitzar. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions serà la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari s'atorgaran amb la normativa vigent en el moment en el qual es varen tenir que resoldre.

Les obres no es varen paralitzar i no es va presentar un projecte amb les modificacions durant el transcurs de l'obra.

1. *S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB:*

2. *PEM = $\sum$ (Superfície en m² x Q x M x Coeficient C) x Mòdul del mes(€/m²)*

3. *Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:*

4. *Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats*

5. *M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció).*

6. *C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.*

7. *PEM= Pressupost d'Execució Material*

8. *Habitatge reforma: 62,55 x 2,20 x 1,20 x 1,00 x 532,99 €/m² x 0,70 = 61.609,59 €*

9. *Reforma porxo planta baixa: 22,40 x 2,20 x 1,20 x 1,00 x 532,99 €/m² x 0,70 x 0,50 = 11.031,61 €*

10. *Habitatge ampliació: 87,45 x 2,20 x 1,20 x 1,00 x 532,99 €/m² = 123.050,33 €*

11. *Porxo ampliació: 7,69 x 2,20 x 1,20 x 1,00 x 532,99 €/m² = 10.820,55 €*

Pressupost total actualitzat: 206.512,08 €

<i>Expedient</i>	<i>Descripció</i>	<i>Valoracions</i>	<i>Valoracions actualitzades</i>
<i>L8583/2019</i>	<i>P. bàsic de canvi d'ús a planta</i>	<i>112.377,56 €</i>	<i>206.512,08 €</i>



Ajuntament d' Andratx

	<i>baixa i ampliació d'habitatge entre mitgeres.</i> <i>Atorgada per JGL 01 d'octubre de 2021.</i>		
7374/2021	<i>P. execució de canvi d'ús a planta baixa i ampliació d'habitatge entre mitgeres.</i> <i>Informe tècnic favorable de dia 20/10/21</i>	112.377,56 € No es modifica	No es modifica
CFO 9067/2023	<i>Certificat de primera ocupació</i>	112.377,56 €	206.512,08 €

Per tot quant s'ha exposat, s'informa DESFAVORABLEMENT, a efectes d'atorgament de la llicència parcial d'ocupació o de primera utilització atès que les obres no s'ajusten al projecte amb llicència núm. 8583/2019.

Per tant, un cop finalitzat l'expedient de legalització s'haurà de sol·licitar una nova llicència de primera ocupació o de primera utilització. La valoració actualitzada de l'obra és de 206.512,08 €."

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 cambio de uso en planta baja y ampliación de vivienda entre medianeras, situada en el carrer Font de la Vila, 20 de Puerto de Andratx (CFO de 8583/2019).

Entre la documentació registrada en fecha 5 de octubre de 2023, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, Simó Pérez Juan, y el director de la ejecución de la obra, Antonio Juan Bennasar Serra, con visado COAAT Mallorca n.º 2021/07038 de fecha 12 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9694), así como modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras, con visado COAIB n.º 11/05998/24 de fecha 21 de junio de 2024, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7265).



Ajuntament d' Andratx

La licencia estaba condicionada a la acreditación de la regularización de la discrepancia existente de la superficie del solar de conformidad con la Ley 13/2015, de reforma de la Ley hipotecaria y del catastro, así como adjuntar la documentación justificativa con la solicitud de licencia de primera ocupación. En este sentido, consta inscripción en el Registro de la Propiedad de fecha 4 de julio de 2022.

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

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

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

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

- a) Reforma o rehabilitación integral.*
- b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.*
- c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.*

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



Ajuntament d' Andratx

procedimiento administrativo.”

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, y en relación con las modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que pueden ser consideradas como planos “As Built”, visados por el COAIB n.º 11/05998/24 de 21 de junio de 2024, cabe destacar lo siguiente:

a) En relación al punto *«se ha eliminado el distribuidor de la planta baja: el Decreto de habitabilidad establece que el acceso a la cámara higiénica no tendrá que realizarse directamente desde las dependencias E, C, K, E-C, C-K, E-C-K y D»*. Esta deficiencia se enmienda volviendo a construir el distribuidor que había a los planos que obtuvieron licencia. No obstante lo anterior, se tendrá que verificar la ejecución de este distribuidor.

b) En relación al punto *«dado que se han modificado las dimensiones de la vivienda, se tendrá que justificar que no se ha aumentado la ocupación, la edificabilidad y el volumen de la vivienda y se tiene que presentar la ficha urbanística correctamente rellena con los nuevos datos, en caso de que estas hayan sido modificadas.»* Se presenta la justificación de los parámetros urbanísticos y la ficha modificada. Estas modificaciones no aumentan los parámetros urbanísticos y no son relevantes.

c) Atendiendo los planos de la documentación presentada, se ha aumentado la altura reguladora.

Atendiendo el artículo 156 de la LUIB, si se realizan obras que comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la estatura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas, las obras se tienen que paralizar. 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 el cual se tuvieron que resolver.

Las obras no se paralizaron y no se presentó un proyecto con las modificaciones durante el transcurso de la obra.

QUINTO.- En fecha 1 de abril de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización



Ajuntament d' Andratx

de las obras de cambio de uso en planta baja y ampliación de vivienda entre medianeras, situada en el carrer Font de la Vila, 20 de Puerto de Andratx (CFO de 8583/2019), conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAIB n.º 11/05998/24 de 21 de junio de 2024, puesto que con las modificaciones realizadas se deberían haber paralizado las obras, y actualmente, las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad.

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 DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de cambio de uso en planta baja y ampliación de vivienda entre medianeras, situada en el carrer Font de la Vila, 20 de Puerto de Andratx (CFO de 8583/2019), conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAIB n.º 11/05998/24 de 21 de junio de 2024, puesto que con las modificaciones realizadas se deberían haber paralizado las obras, y actualmente, las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad.

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

PRIMERO.- Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CAMBIO DE USO EN PLANTA BAJA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS (CFO de 8583/2019)**, situada en el **CARRER FONT DE LA VILA, 20 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9711502DD4891S0001WB**,** solicitado por D^a. **JOSEFINA SÁNCHEZ CUBILLAS y D. LUIS DE LA PARTE PALMER**, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAIB n.º 11/05998/24 de 21 de junio de 2024, puesto que con las modificaciones realizadas se deberían haber paralizado las obras, y actualmente, las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad.



Ajuntament d' Andratx

1º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS DOCE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (206.512,08.-€).**

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.

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

El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS SEIS MIL QUINIENTOS DOCE EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (206.512,08.-€).**

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

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

Expedient 9057/2024. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente con referencia n.º **9057/2023**, cuyo objeto era la caducidad de la



Ajuntament d' Andratx

licencia urbanística de **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE GARAJES Y LOCALES COMERCIALES (MA 99/2002)**, situadas en **CARRER BISCAIA ESQUINA CON TR. DE SA TANQUETA (ANDRATX)**, y otorgada a favor de D^a. **MARIA ALEMANY MASSOT**, en virtud de Acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 22 de noviembre de 2002, se han tenido en consideración los siguientes,

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 13 de diciembre de 2024, acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística mencionada, y conceder el correspondiente trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de quince días presentase alegaciones.

2º.- El Acuerdo se notificó a la parte interesada en fecha 23 de diciembre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-17409).

3º.- En fecha 15 de enero de 2025, la parte interesada presentó alegaciones contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-569).

4º.- Consta informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 3 de marzo de 2025 dando contestación a las alegaciones presentadas.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 13 de diciembre de 2024, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística MA 99/2002, cuyo objeto era la construcción de un edificio de garajes y locales comerciales, situadas en carrer Biscaia, esquina con Tr. de sa Tanqueta (Andratx), habida cuenta que, no se ha cumplido con la condición impuesta en la misma, esto es, la inscripción de la modificación en el Registro de la Propiedad en el plazo de dos meses.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (en adelante, LDU).

TERCERO.- El artículo 8 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística, aplicable a la



Ajuntament d' Andratx

licencia que nos ocupa atendiendo a la fecha de su otorgamiento, esto es, el 16 de enero de 2009, dispone que:

“1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal, deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas.

Este último no será superior a veinticuatro meses.

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

(...)

5. El interesado, previa solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo, por un periodo no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga, sin que le afecte la posibilidad suspensión del otorgamiento de licencias.”

Este artículo no establece el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento de caducidad, por lo que es necesario remitirnos al artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establece lo siguiente:

“1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como la desaparición sobrevenida del objeto 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.

Se exceptúan de la obligación, a que se refiere el párrafo primero, los supuestos de terminación del procedimiento por pacto o convenio, así como los procedimientos relativos al ejercicio de derechos sometidos únicamente al deber de comunicación previa a la Administración.



Ajuntament d' Andratx

2. El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución expresa será el fijado por la norma reguladora del correspondiente procedimiento.

Este plazo no podrá exceder de seis meses salvo que una norma con rango de Ley establezca uno mayor o así venga previsto en la normativa comunitaria europea.

3. Cuando las normas reguladoras de los procedimientos no fijen el plazo máximo, éste será de tres meses. Este plazo y los previstos en el apartado anterior se contarán:

a) En los procedimientos iniciados de oficio, desde la fecha del acuerdo de iniciación.”

CUARTO.- El artículo 92.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común 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.

QUINTO.- A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y 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. 1843, de 6 de julio de 2022, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente,

ACUERDO

PRIMERO.- Declarar la caducidad y acordar el archivo del expediente n.º 9057/2024, de caducidad de la licencia urbanística de construcción de un edificio de garajes y locales comerciales, situadas en carrer Biscaia, esquina con Tr. de sa Tanqueta (Andratx), iniciada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 13 de diciembre de 2024, puesto que ya ha transcurrido el plazo máximo para dictar resolución expresa.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Iniciar un nuevo procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística de construcción de un edificio de garajes y locales comerciales, situadas en carrer Biscaia, esquina con Tr. de sa Tanqueta (Andratx), otorgada a favor de D^a. MARIA ALEMANY MASSOT, en virtud de Acuerdo de la Comisión de Gobierno celebrada en fecha 22 de noviembre de 2002, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia.

TERCERO.- Conceder trámite de audiencia al interesado para que en el plazo de 15 días pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

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

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

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

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 212/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 212/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 15 de diciembre de 2017, acordó ordenar a la Sra. Margarita Salvà Enseñat, en calidad de promotora y propietaria, la reposición en su estado originario de la realidad física alterada por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, imponiendo a su vez una sanción de 946,15.-euros correspondientes al 175% del valor de las obras ejecutadas por la comisión de una infracción muy grave urbanística tipificada en el artículo 186 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (LOUS),

2º.- En fecha de 27 de febrero de 2018 (RGE 2407) presentó recurso de reposición, siendo este desestimado según informe de fecha de 12 de julio de 2018.

3.- En fecha de 10 de febrero de 2021, se emitió informe de inspección por parte del celador de obras municipal mediante el cual hace constar que:

“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido observar que sigue existiendo una barrera metálica de doble hoja entre las parcelas 261 y 264.”

4.- En fecha 6 de abril de 2021 la administrativa emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 212/2018 (IU 112/2017).En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de desembre de 2017, reposició de la realitat física i imposició de sanció i per la JGL celebrada en sessió ordinària de data 03 d'agost de 2018 desestimació de recurs de reposició.

Vist que l'Acord d'ordenar la restitució i imposició de sanció es va notificar al següent interessat:

- MARGARITA SALVÀ ENSEÑAT en data 01/02/2018.

El termini per presentar projecte de demolició era del 02/02/2018 a 03/04/2018 i a



Ajuntament d' Andratx

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

5º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 28 de julio de 2023, acordó la incoación del procedimiento de multas coercitivas contra la .Sra. Margarita Salvà Enseñat con DNI XXX8957XX en concepto de promotora y propietaria, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de diciembre de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, referencia catastral 07005A015002610000RM, por un importe cada vez de 600.- euros.

6º.- En fecha de 27 de septiembre de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 212/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 28 de juliol de 2023, incoar expedient multes coercitives. Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

Sra. MARGARITA SALVA ENSEÑAT, en data 5/09/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 6/09/2023 a 26/09/2023 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.

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

7º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 13 de octubre de 2023, acordó la imposición a la Sra. Margarita Salvà Enseñat con DNI XXX8957XX en concepto de promotora y propietaria, la primera multa coercitiva por importe de 600.- euros por incumplimiento de la orden de restablecimiento dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de diciembre de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, referencia catastral 07005A015002610000RM.



Ajuntament d' Andratx

****8°.-****En fecha de 9 de mayo de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 212/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 d'octubre de 2023, d'imposar primera multa coercitiva.

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

Sra. MARGARITA SALVA ENSEÑAT, en data 16/01/2024 (BOE nº14)

Vist que el termini per presentar recurs era del 17/01/2024 a 16/02/2024 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs.

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

9°.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 25 de mayo de 2023, acordó la imposición a la Sra. Margarita Salvà Enseñat con DNI XXX8957XX en concepto de promotora y propietaria, la segunda multa coercitiva por importe de 600.- euros por incumplimiento de la orden de restablecimiento dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de diciembre de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, referencia catastral 07005A015002610000RM.

10°.- En fecha de 10 de abril de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 212/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 24 de maig de 2024, d'imposar segona multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar al següent interessat:

☐ *Sra. MARGARITA SALVA ENSEÑAT, en data 08/07/2024 (BOE nº164) Atès que el termini per presentar recurs era del 09/07/2024 a 08/08/2024 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs.*

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes



Ajuntament d' Andratx

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.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 10/04/2025 en la que hace constar que *"a data actual no s'ha presentat cap recurs de reposició. 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."*

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

*“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”.

En fecha 9 de agosto de 2017, el Arquitecto Técnico Municipal valoró las obras sin licencia y no legalizables en **540,65.-euros**.

Por tanto, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600.- euros** con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

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



Ajuntament d' Andratx

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. 1625, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a la Sra. Margarita Salvà Enseñat con DNI XXX8957XX en concepto de promotora y propietaria, la tercera multa coercitiva por importe de 600.- euros por incumplimiento de la orden de restablecimiento dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 15 de diciembre de 2017, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en el Polígono 15, Parcela 261 del Municipio de Andratx, referencia catastral 07005A015002610000RM, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la tercera multa coercitiva.

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

TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a la persona interesada con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el 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



Ajuntament d' Andratx

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 3403/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3403/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 20 de abril de 2021, la Inspectora de Obras emite el informe nº 87.1/2021 BC por una inspección realizada el 19/04/2021 en AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:A y AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:B - ANDRATX, referencias catastrales nº 7777701DD4777N0017ZX y 7777701DD4777N0018XM.

"1.PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA P.II. (PLURIFAMILIAR)*

2.EXPEDIENTES RELACIONADOS:

-504/2021: Comunicación previa para "redistribución del interior del local existente



Ajuntament d' Andratx

de la oficina de Baca March para adaptarse a la nueva imagen corporativa de la empresa". Informada desfavorable por el técnico municipal el 23 de marzo de 2021.

-3468/2019: Expediente sancionador por "construcción de un volumen de unos 45 m² de superficie y estructura de aluminio en color blanco..." Informan de que proceden a la ejecución de la orden de restablecimiento, registro de entrada con número 2121-E-RE-485 y fecha 25 de enero de 2121. En tramitación.

3.MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Visto el informe de la técnico municipal emitido en fecha 23 de marzo de 2021, donde se concluye que "atesa la relació de documentació aportada, complexitat tècnica i rellevància de l'obra a executar comunicada, es considera que la documentació aportada és insuficient per a la seva tramitació. Les obres sol·licitades fan referència a una **agrupació de locals**, la qual és **objecte de llicència d'agrupació** no ens consta cap sol·licitud a les bases de dades consultades", se procede a visitar los locales para comprobar el estado de los trabajos.

4.DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras se están ejecutando de acuerdo a la comunicación previa solicitada pero sin la correspondiente licencia de agrupación de locales.

5.LICENCIA URBANÍSTICA/COMUNICACIÓN PREVIA:

LICENCIA/CP COMUNICACIÓN PREVIA N.º LICENCIA 504/2021

ESTADO EN CURSO

CARTEL INFORMATIVO SI

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

6.DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Licencia de agrupación de locales no solicitada/presentada

7.RESPONSABLES:

PERSONAS RESPONSABLES



Ajuntament d' Andratx

NOMBRE

GAFI INMOBILIEN SL NIF B0790XXXX

DIRECCIÓN

XXX

RESPONSABLES

INTERASADO BANCA MARCH S.A. NIF A0700XXXX

REPRESENTANTE CRESPI CURSACH MONTES VICH SLP NIF B5744XXXX

8.FOTOGRAFÍAS Y PLANOS:

[...]"

2º.- Constan en el expediente informes de titularidad catastral:

"Referencia Catastral

7777701DD4777N0017ZX

Localización.

AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:A 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: GAFI INMOBILIEN SL

NIF/NIE: B0790XXXX

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 27/08/1998"

"Referencia Catastral

7777701DD4777N0018XM

Localización.

AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:B

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL



Ajuntament d' Andratx

Apellidos Nombre/Razón Social: GAFI INMOBILIEN SL

NIF/NIE: B0790XXXX

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 09/10/1998".

3º.- Por Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades nº 1440, de 21 de abril de 2021, se ordenó 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 GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:A y AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:B - ANDRATX, referencias catastrales nº 7777701DD4777N0017ZX y 7777701DD4777N0018XM, a GAFI INMOBILIEN S.L., con NIF nº B0790XXXX, en concepto de propietaria, y a BANCA MARCH S.A., con NIF nº A0700XXXX, en concepto de promotora.

4º.- En fecha 26 de abril de 2021 la Celadora emite nuevo informe en el que indica que: *"Personada en la dirección anteriormente citada, siendo las 10:50 horas del VIERNES 23 de ABRIL de 2021, la inspectora de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de suspensión de obras"*.

5º.- En fecha 3 de mayo de 2021 el Arquitecto Municipal emite informe en el que concluye lo siguiente:

"LA VALORACIÓN TOTAL POR EL AUMENTO DEL VALOR OBTENIDO CON LA OPERACIÓN, asciende a la cantidad de SETENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TRENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO (72.933,75.-€)

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

OBSERVACIONES: Las obras SON LEGALIZABLES, siempre y cuando se ajusten a las NNSS'07 de Andratx y no excedan los parámetros urbanísticos que la normativa establece".

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 7 de mayo de 2021, acordó confirmar la medida cautelar de suspensión de obras, iniciar un procedimiento de restablecimiento y un procedimiento sancionador por infracción



Ajuntament d' Andratx

urbanística.****

7º.- En fecha 12 de mayo de 2021, RGE nº 2021-E-RE-3668, BANCA MARCH, S.A. presenta alegaciones y solicita el alzamiento de la medida cautelar de suspensión de las obras.

8º.- En fecha 20 de mayo de 2021, RGE nº 2021-E-RE-4049, BANCA MARCH, S.A. presenta recurso de reposición contra el Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades nº 1440, de 21 de abril de 2021.

9º.- Por Decreto Regidor de Urbanismo y Licencias de Actividades nº 1901, de 25 de mayo de 2021, se desestimó el recurso de reposición interpuesto el 20 de mayo de 2021, RGE nº 2021-E-RE-4049, por BANCA MARCH, S.A., con NIF nº A0700XXXX, contra el Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades nº 1440, de 21 de abril de 2021.

10º.- En fecha 31 de mayo de 2021, RGE nº 2021-E-RE-4392, CRESPI CURSACH MONTES VICH SLP, con NIF nº B-5744XXXX, en representación de BANCA MARCH SA, con NIF nº A-0700XXXX, solicita licencia de legalización de agrupación de locales (exp. 5906/2021).

11º.- En fecha 2 de junio de 2021, RGE nº 2021-E-RE-4464, CRESPI CURSACH MONTES VICH SLP, con NIF nº B-5744XXXX, en representación de BANCA MARCH SA, con NIF nº A-0700XXXX, presenta alegaciones

12º.- En fecha 19 de agosto de 2021, la Instructora emite la Diligencia siguiente:

“DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR LA SUSPENSIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y DEL SANCIONADOR N.º 3403/2021

Visto que en fecha 28 de junio de 2021, RGE nº 2021-E-RE-5282, CRESPI CURSACH MONTES VICH SLP, con NIF nº B5744XXXX, en nombre y representación de BANCA MARCH SA, con NIF nº A0700XXXX, presenta solicitud de legalización mediante la presentación de PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE AGRUPACIÓN DE LOCALES PARA ACTIVIDAD ÚNICA DE OFICINA BANCARIA Y BÁSICO Y EJECUTIVO DE LA REFORMA NECESARIA DE LOS LOCALES (expediente n.º 5096/2021), y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el



Ajuntament d' Andratx

procedimiento sancionador del exp. 3403/2021 QUEDA SUSPENDIDO desde el 28 de junio de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

13º.- En fecha 22 de septiembre de 2021, la Celadora emite informe n.º 192/2021 BC (exp. 5096/2021) por una inspección realizada en fecha 25 de agosto de 2021 en AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:A - PORT D'ANDRATX (ANDRATX), con referencia catastral núm. 7777701DD4777N0017ZX, en el que describe:

“[...]3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Vista la documentación presentada en este expediente donde “se adjunta proyecto de agrupación de locales”, se procede a visitar el local para comprobar su estado y si se ha cumplido con la suspensión de obras.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que en el momento de la visita las obras están paradas desde el momento en el que se decretó la suspensión de obras y el estado de los locales se ajusta a la legalización solicitada.

5. FOTOGRAFÍAS Y PLANOS:

[...]”.

14º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 3 de diciembre de 2021, acordó conceder permiso de instalación y obras con proyecto para la Legalización de agrupación de locales y Obras de reforma, según documentación aportada y vista la modificación del proyecto de actividades de fecha 05 de octubre de 2021 y proyecto de obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2021 (2021-E-RE-5282), con nº de visado 11/06482/21 de día 25 de junio de 2021, expediente 5096/2021, solicitado por BANCA MARCH SA, situada en AVINGUDA GABRIEL ROCA, 3- PORT D' ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7777701DD4777N0017ZX, debiendo cumplir, con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

15º.- En fecha 22 de diciembre de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-10412, CRESPI CURSACH MONTES VICH SLP, con NIF n.º B-5744XXXX, en representación de



Ajuntament d' Andratx

BANCA MARCH SA, con NIF n.º A-0700XXXX, presenta escrito comunicando la concesión de licencia de obras y comunican levantar la suspensión de obras.

16º.- En fecha 15 de marzo de 2022, el Arquitecto Municipal mediante tasca T/2021/15053 realiza la aclaración siguiente: *“el expediente de legalización +obra que presentaron subsana la infracción, porque la obra ejecutada es legalizable”*.

17º.- En fecha 4 de abril de 2022, la instructora del procedimiento emite informe propuesta de resolución del expediente de restablecimiento, mediante el cual se finaliza el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada, indicando lo siguiente:

“En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada 3 de diciembre de 2021, concedió permiso de instalación y obras con proyecto para la Legalización de agrupación de locales y Obras de reforma, según documentación aportada y vista la modificación del proyecto de actividades de fecha 05 de octubre de 2021 y proyecto de obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2021 (2021-E-RE-5282), con nº de visado 11/06482/21 de día 25 de junio de 2021, expediente 5096/2021, solicitado por BANCA MARCH SA, situada en AVINGUDA GABRIEL ROCA, 3- PORT D' ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7777701DD4777N0017ZX, debiendo cumplir, con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

En fecha 15 de marzo de 2022, el Arquitecto Municipal mediante tasca T/2021/15053 realiza la aclaración siguiente: “el expediente de legalización +obra que presentaron subsana la infracción, porque la obra ejecutada es legalizable”.

Por tanto, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de mayo de 2021.”

18º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 17 de marzo de 2023, acordó dejar sin efecto el anterior nombramiento de la instructora y secretaria, según Acuerdo de Junta de Gobierno Local, en fecha de 7 de mayo de 2021, y nombrar como actual instructora del procedimiento a la Sra. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, y secretara a la Sra. Mercedes Nieto Enseñat.



Ajuntament d' Andratx

19º.- En fecha de 14 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó declarar la caducidad y acordar el archivo del expediente de disciplina urbanística iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha de 7/05/2021. Así mismo, acordó iniciar procedimiento sancionador contra GAFI INMOBILIEN S. L., con NIF nº B0790XXXX, en concepto de propietaria, y contra BANCA MARCH S. A., con NIF nº A0700XXXX, en concepto de promotora, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:A y AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:B - ANDRATX, referencias catastrales nº 7777701DD4777N0017ZX y 7777701DD4777N0018XM, consistentes en Agrupación de locales sin licencia.

20º.- EN fecha de 26 de mayo de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitio la diligencia siguiente:

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

□ *GAFI INMOBILIEN, S.L., en data 25/04/2023. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 26/04/2023 a 16/05/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat el següents escrits d'al·legacions, en data 16/05/2023, RGE 2023-E-RE-2873.*

□ *BANCA MARCH, S.A., en data 26/04/2023. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 27/04/2023 a 17/05/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat el següents escrits d'al·legacions, en data 16/05/2023, RGE 2023-E-RE-2869.»*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo



Ajuntament d' Andratx

establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

TERCERO.- 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».*

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

QUINTO.- En relación a la iniciación de nuevos procedimientos de disciplina urbanística hay que tener en cuenta la Disposición Transitoria octava de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares que regula el régimen transitorio de las medidas en materia de disciplina urbanística.

El apartado 7 de la citada disposición transitoria establece que los artículos 186, 188.2, 190.2 y 191.2 de esta Ley se aplicarán a todos los procedimientos que se



Ajuntament d' Andratx

inicien a partir de su entrada en vigor, con independencia de la fecha en que se haya cometido la presunta infracción.

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

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

SÉPTIMO.- En 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 14/1994, de 10 de febrero, 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.

OCTAVO.- El artículo 8 del Decreto 14/1994 regula el acto de inicio del procedimiento sancionador de la forma siguiente:

“1. El acto por el que se decida la iniciación del procedimiento se formalizará con el contenido mínimo siguiente:

- a) Identificación de las personas o entidades presuntamente responsables.*
- b) Exposición sucinta de los hechos que motiven la incoación del procedimiento.*
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de la infracción o infracciones que pudieran haberse cometido, las sanciones que pudieran corresponder, y la normativa que resulte aplicable, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción.*
- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados.*



Ajuntament d' Andratx

e) 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 y, si procede, efectuar el pago de la sanción pecuniaria que corresponda, con los efectos previstos en los artículos 10 y 11.

f) Instructor y, en su caso, Secretario del procedimiento.

g) Medidas de carácter provisional que se acuerden por el órgano competente.

h) Indicación del derecho a formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento, así como de los plazos para su ejercicio.

2. El acuerdo de iniciación se comunicará al instructor y se notificará a los interesados, entendiendo en todo caso por tales a los inculpados.

3. 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.

4. 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”.

NOVENO.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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».*

DÉCIMO.- 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”.

Es responsable en concepto de propietaria de los dos locales: GAFI INMOBILIEN S.L., con NIF nº B0790XXXX, tal y como consta en el informe de titularidad catastral. Es responsable en concepto de promotora: BANCA MARCH S.A., con NIF nº A0700XXXX, tal y como consta en el informe de inspección, en el expediente CP nº 504/2021 y en el expediente de actividades n.º 4357/2021.

DECIMOSEGUNDO.- 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 el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia



Ajuntament d' Andratx

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 art. 169.2 de la LUIB dispone que: "La división o agrupación de locales o viviendas sin el correspondiente título urbanístico habilitante se sancionará con multa del 150 % del aumento del valor obtenido con la operación".

El Arquitecto Municipal ha valorado el aumento del valor obtenido con la operación en 28.941,97 €. Por tanto, correspondería una sanción de 43.412,96 € para cada uno de los responsables. Sin embargo, es de aplicación la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB "Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, **la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto**; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción. ".

Visto lo anterior, procede imponer una sanción de **21.706,48 € para cada uno de los responsables.**

DECIMOTERCERO.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena



Ajuntament d' Andratx

hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

DECIMOCUARTO.- El artículo 10 del Decreto 14/1994 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.

DECIMOQUINTO.- El artículo 11 del mismo Decreto indica que:

“ 1. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario y se hubiere fijado su cuantía, bien en el acto de iniciación del expediente, bien en la propuesta de resolución, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, determinará la terminación de procedimiento, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos procedentes.

2. Sólo en los casos previstos legalmente podrán aplicarse reducciones al importe en la sanción”.

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 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 14 de abril de 2024.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra GAFI INMOBILIEN S.L., con NIF nº B0790XXXX, en concepto de propietaria, y contra BANCA MARCH S.A., con NIF nº A0700XXXX, en concepto de promotora, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:A y AV GABRIEL ROCA 3 Es:2 Pl:00 Pt:B - ANDRATX, referencias catastrales nº 7777701DD4777N0017ZX y 7777701DD4777N0018XM, consistentes en *Agrupación de locales sin licencia*, 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 el art. 169.2 de la LUIB dispone que: *“La división o agrupación de locales o viviendas sin el correspondiente título urbanístico habilitante se sancionará con multa del 150 % del aumento del valor obtenido con la operación”.*

El Arquitecto Municipal ha valorado el aumento del valor obtenido con la operación en 28.941,97 €. Por tanto, correspondería una sanción de 43.412,96 € para cada



Ajuntament d' Andratx

uno de los responsables. Sin embargo, es de aplicación la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB “Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, **la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto**; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción. ”.

Visto lo anterior, procede imponer una sanción de **21.706,48 € para cada uno de los responsables**.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1843, de 6 de julio de 2022 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a MERCEDES NIETO ENSEÑAT, 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 art. 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena



Ajuntament d' Andratx

hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

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.

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

Expedient 4910/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística 4910/2019, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 15 de junio de 2017, la inspectora municipal emitió informe de la inspección realizada el 14 de junio de 2017 en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW). Hace constar que se trata de un edificio catalogado AC356, Grado de protección parcial, clasificación: suelo urbano y calificación: PAII PlurifamiliarII. Indica lo siguiente:

«La inspectora de obras que suscribe, informa a esta unidad, en relación al expediente Den 42/2017, donde figura un informe del técnico municipal de Patrimonio de fecha 30 de mayo de 2017, que advierte que se han realizado obras en la dirección arriba indicada, según solicitud realizada al Ayuntamiento con nº de expediente CP 12/2017. No obstante se ha sustituido la carpintería exterior por una nueva de tipología metálica.

Personada en el emplazamiento arriba indicado y habiendo realizado la inspección ocular se observa que se han realizado y acabado las tareas de reforma de cubierta y fachada.



Ajuntament d' Andratx

Revisada la documentació contenida en la CP 12/2017 se comprueba que el cambio de carpinterías exteriores no está contemplado en el presupuesto. Se han sustituido 5 persianas mallorquinas de madera por otras metálicas».

2º.- En fecha 1 de septiembre de 2017, el arquitecto técnico municipal emitió informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que hace constar que:

La valoración total de las obras es de 1.026,88 €.

El plazo de ejecución de reposición de las obras se estima en 1 mes.

Las obras NO son legalizables (norma 35.5 - NNSS'2007).

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2017, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado y un procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Av. Bartomeu Esteva, 20 de Andratx contra la Sra. Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y.

El anterior acuerdo se notificó al interesado el 31 de octubre de 2017.

4º.- En fecha 7 de noviembre de 2017, RGE núm. 13351, la interesada solicita que pase el celador municipal y el técnico de patrimonio municipal para constatar que ha restablecido el orden jurídico perturbado.

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2017, acordó designar como Instructor del expediente de infracción al Sr. Pau Vidal Navidad.

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de junio de 2019, acordó designar como Instructora del expediente de infracción a la Sra. Ariadna Casablanca García.

7º.- En fecha 31 de octubre de 2019, el celador municipal emitió informe de inspección en el que hace constar lo siguiente:

«Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se puede observar la instalación de 5 persianas metálicas. Se ha podido comprobar, que el estado actual concuerda con el del informe emitido por la Inspectora Municipal Cristina Salinas Sanz en fecha 14 de junio de 2017».

8º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 8 de noviembre de 2019,



Ajuntament d' Andratx

acordó:

"1.- DECLARAR LA CADUCITAT I ACORDAR L'ARXIU DE L'EXPEDIENT de disciplina urbanística 118/2017 IU iniciat el 6 d'octubre de 2017 per acord de la Junta de Govern Local.

2.- APRECIAR LA PRESCRIPCIÓ de la presumpta infracció urbanística per la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant consistents en substitució de cinc persianes mallorquines de fusta per altres metàl·liques en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referència cadastral núm. 0404612DD5800S0001WW).

3.- INICIAR el procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterades contra la Sra. Antonia Enseñat Ros, amb DNI núm. 4298XXXX-Y, en concepte de propietària, per la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant consistents en substitució de cinc persianes mallorquines de fusta per altres metàl·liques en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referència cadastral núm. 0404612DD5800S0001WW), i com a conseqüència:

[...]"

9º.- En fecha 2/01/2020 la Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.4910/2019. En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 08 de novembre de 2019, la caducitat i acord d'arxiu de l'expedient 118/2017 i l'inici d'expedient de restabliment.

Vist que l'Acord es va notificar a de l'interessada, la Sra. Antonia Enseñat Ros en data 22/11/2019. mitjançant correu certificat .

Vist que el termini per presentar un recurs de reposició, era del 23/11/2019 al 23/12/2019.i a data actual no s'ha presentat cap recurs

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la Instructora de l'expedient ARIADNA CASABLANCA GARCIA per tal de fer informe jurídic proposta per tal de continuar amb la tramitació de l'expedient de restabliment".

10º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de junio de 2020, acordó nombrar Instructora del procedimiento a M^a FRANCISCA RUIZ ROIG y



Ajuntament d' Andratx

Secretaria del mismo a JERONIMA BALAGUER BARCELÓ.

11º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 2 de octubre de 2020, acordó ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a Dña. Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, por la sustitución de cinco persianas mallorquinas de madera por otras metálicas en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW), 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.

12º.- En fecha 21 de abril de 2021 la Administrativa emite la diligencia siguiente:

"[...] a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat recurs de reposició ni projecte de restitució.

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

13º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 14 de mayo de 2021, acordó:

"PRIMERO.- INCOAR expediente para la imposición de multas coercitivas contra Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, 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 Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW), por un importe cada vez de 600,00 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

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.

[...]".

El acuerdo se notificó a la interesada en fecha 26 de mayo de 2021.



Ajuntament d' Andratx

14º.- En fecha 11 de agosto de 2021 la Administrativa emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 14 de maig de 2021 de incoar expedient imposició multes coercitives.

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

- SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 26/05/2021.

El termini per presentar al•legacions, documents i justificants que estimi pertinents era del 27/05/2021 a 17/06/2021, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al•legacions.

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

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

15º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 20 de agosto de 2021, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la primera multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW) consistentes en *"Sustitución de cinco persianas mallorquinas de madera por otras metálicas"*, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe 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.

16º.- En fecha 1 de diciembre de 2021, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 20 d'agost de 2021 d'imposició de la primera multa coercitiva.



Ajuntament d' Andratx

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

SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 02/09/2021.

El termini per presentar al·legacions, documents i justificants que estimi pertinents era del 03/09/2021 a 02/10/2021, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

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

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

17º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de diciembre de 2021, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la segunda multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

18º.- En fecha 9 de mayo de 2022 Catastro informa sobre la titularidad:

“Referencia catastral

0404612DD5800S0001WW

Localización

AV BARTOMEU ESTEVA 20 Es:E Pl:00 Pt:O

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Apellidos Nombre/Razón Social

ENSEÑAT ROS ANTONIA

NIF/NIE

*4298****Y*

Domicilio fiscal

Derecho

100,00% de Propiedad



Ajuntament d' Andratx

Fecha de la alteración

22/05/2012”.

19º.- En fecha 9 de mayo de 2022 la administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 17 de desembre de 2021 d'imposició de la segona multa coercitiva.

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

- SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 09/02/2022 (BOE Núm. 34).

El termini per presentar recurs de reposició era del 10/02/2022 a 09/03/2022, i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

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

20º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 13 de mayo de 2022, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la tercera multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

21º.- En fecha 15 de julio de 2022 la administrativa de disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 de maig de 2022 d'imposició de la tercera multa coercitiva.

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

- SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 31/05/2022.

El termini per presentar recurs de reposició era del 01/06/2022 a 30/06/2022, i a data



Ajuntament d' Andratx

actual no s'ha presentat cap recurs.

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

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

22º,- La Junta de Gobierno Local, en fecha 22 de julio de 2022, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la cuarta multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

23º.- En fecha 14 de octubre de 2022 la administrativa de disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de juliol de 2022, d'imposició de la quarta multa coercitiva.

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

- SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 28/07/2022.

El termini per presentar recurs de reposició era del 29/07/2022 a 29/08/2022, i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

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

****24º.-****La Junta de Gobierno Local, en fecha 10 de marzo de 2023, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la quinta multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

25º.- El interesado en fecha de 10 de julio de 2023, presentó ante esta Ayuntamiento (2023-E-RC-4005) escrito mediante el cual indican que han llevado a cabo el restablecimiento de la legalidad urbanística, sustituyendo las cinco persianas



Ajuntament d' Andratx

metàlicas, por cinco persianas mallorquinas de madera. Así mismo, adjuntan factura con el imp

26º.- En fecha de 5 de marzo de 2024, la Celadora de Obras emite informe mediante el cual indica:

“III) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació, es comprova que s'han restituit 4 persianes. Es dir, les tres persianes de la planta pis i una de la planta baixa, a dia d'avui son de fusta.

Quedant una persiana de alumini.»

27º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 8 de marzo de 2024, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la quinta multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

28º.- En fecha de 24 de julio de 2024, el interesado presentó ante esta Ayuntamiento (2024-E-RC-4573) escrito mediante el cual indica que procederá a sustituir la persiana restante.

29º.- En fecha de 10 de abril de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite informe diligencia:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 8 de març de 2024, d'imposició de la sisena multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar al següent interessat:

□ SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 17/07/2024. El termini per presentar recurs de reposició era del 18/07/2024 a 17/08/2024, i a data actual s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RC-4573 en data 24/07/2024. Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

*“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”.

La orden de restablecimiento se dictó por la Junta de Gobierno Local el día 02/10/2020. En la orden se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento, que se notificó el 11/11/2020, mediante publicación en el BOE núm. 297.

En informe de la Celadora Municipal, de fecha de 5 de marzo de 2024, hace constar que «*Es dir, les tres persianes de la planta pis i una de la planta baixa, a dia d'avui son de fusta. **Quedant una persiana de alumini***». Por tanto, persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

La sustitución de cinco persianas mallorquinas de madera por otras metálicas en la



Ajuntament d' Andratx

Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW), se valoraron por el Arquitecto Municipal en fecha 01/09/2017 en 1.026,88 €.

Dado que el 10% del valor de las obras supondría una multa coercitiva de 102,69 € y visto el art. 194.1 LUIB que establece que la multa coercitiva es con una cuantía mínima de 600 €, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600,00 €**, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

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

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

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

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

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.

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

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

- i. Se adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto.*
- ii. El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos que se pretendan restablecer con el proyecto abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística.*



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la **séptima** multa coercitiva de **600,00 €** por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW) consistentes en "Sustitución de cinco persianas mallorquinas de madera por otras metálicas", apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo



Ajuntament d' Andratx

importe 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.

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

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

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

Expedient 8166/2024. Sancionador per Infracció Urbanística



Ajuntament d' Andratx

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 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,



Ajuntament d' Andratx

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
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 €



Ajuntament d' Andratx

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 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 envía 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



Ajuntament d' Andratx

expediente justificante de recepción de la notificación. No obstante el interesado RAMON CALAFELL ALEMANY, a través 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 tenía 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:

“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.”

9º.- En fecha de 28 de marzo de 2025, la Junta de Gobierno Local, acordó ordenar el restablecimiento de la realidad física alterada a A a RAMON CALAFELL ALEMANY, NIF n.º ***5023**, en concepto de propietario, y a JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998** e imponer una sanción de 2.456,70.-euros a cada uno de los responsables.

10º.- En fecha de 14 de abril de 2025 el interesado presenta escrito ante este Ayuntamiento (RGE 2025-E-RC-2161) mediante el cual indica que en fecha de 3 de



Ajuntament d' Andratx

febrero de 2025, presentó legalización con número de registro 2025-E-RC- 608 (Expediente 1115/2025)

11º.- En fecha de 15 de abril de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la siguiente diligencia:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 8166/2024, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 28 de març de 2025 d'expedient de restabliment i sancionador. Atès que l'Acord ha estat notificat als següents interessats,

Sr. JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, en data 10/04/2025. Atès que el termini per presentar recurs era de data 11/04/2025 a 10/05/2025, i a data actual s'ha presentat escrit d'al·legacions amb RGE nº 2025-E-RC-2161 de data 14/04/2025.

Sr. RAMON CALAFELL ALEMANY, en data 11/04/2025. Atès que el termini per presentar recurs era de data 12/04/2025 a 11/05/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit. Atès que segons els documents que tenc al meu abast es va presentar projecte de legalització expedient 1115/2025 LG amb RGE nº 2025-E-RC-608 de data 03/02/2025. No obstant això, no es va procedir a la suspensió de la tramitació de l'expedient de disciplina 8861/2024 tal i com hagues estat procedent segons el legalment establert”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En el escrito presentado por el interesado en fecha de 14 de abril de 2025 ante este Ayuntamiento (RGE 2025-E-RC-2161) no se identifica por parte del mismo la calificación del recurso, no obstante en virtud del artículo 115 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, mediante el cual se indica que *“el error o ausencia de la calificación del recuso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación (...)”* resulta conveniente tratar el mencionado escrito como recurso de reposición.

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



Ajuntament d' Andratx

En resumen el interesado informa que en fecha de 15/02/2025 se presentó proyecto de legalización con numero de registro 2025-E-RC- 608 (Expediente 1115/2025).

En vista de lo anterior, se ha llevado cabo un error en la tramitación del expediente visto que el interesado presentó proyecto de legalización el cual no se tuvo en cuenta, por ende, visto que se trata de un acto desfavorable, debe revocarse el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 28/03/2025 mediante el cual se ordenaba el restablecimiento de la realidad física alterada, y se imponía la sanción; debiendo en su lugar, suspender el procedimiento por presentación de proyecto de legalización, desde el 3 de febrero de 2025 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo.

Segundo.- El artículo 109 de la ley 39/2015, de 1 de octubre de del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone que:

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

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

Tercero.- El artículo 195.2 b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears indica:

«2. Suspendarán el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento, además de los supuestos de suspensión potestativa y preceptiva establecidos en la normativa básica estatal reguladora del procedimiento administrativo común

b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. *El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día*



Ajuntament d' Andratx

en que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.*
- ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.*
- iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.»*

Por ende, en virtud del artículo anterior, procede suspender el procedimiento por presentación de proyecto de legalización, desde el 3 de febrero de 2025 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo.

Cuarto.- El artículo 199 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears indica:

“En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador “

Quinto.- Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes.

Sexto.- El artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula la obligación de la Administración a resolver de forma expresa en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los



Ajuntament d' Andratx

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.- ESTIMAR el recurso de reposición interpuesto por JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con NIF n.º ***4998** en fecha de 4 de abril de 2025 (RGE 2025-E-RC-2161), visto que se llevó a cabo un error en la tramitación del presente expediente al no haber tenido en cuenta el proyecto de legalización presentado en fecha de 3/02/2025 (Expediente 1115/2025), y en consecuencia:

1- REVOCAR el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 28 de marzo de 2025 mediante el cual se ordenaba 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 y se imponía una sanción de 2.456,70.-euros a cada uno de los responsables visto que no procedía llevar a cabo la resolución final del procedimiento por cuanto en fecha de 3 de febrero de 2025 se había presentado proyecto de legalización (Expediente 1115/2025).

2.-ANULAR las liquidaciones número 1339213 y número 1339214, y dar cuenta al Departamento de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

SEGUNDO.- SUSPENDER el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y del procedimiento sancionador del presente expediente, visto que se ha llevado a cabo la presentado de proyecto de legalización (Expediente 1115/2025), desde el 3 de febrero de 2025 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo.

TERCERO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del presente acuerdo cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de



Ajuntament d' Andratx

Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación.

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

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

