

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/2	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

19 / de gener / 2024

Durada:

Des de les 9:45 fins a les 10:01

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
DNI	Nom i Cognoms	Assisteix
43169244S	Antoni Nicolau Martin	SÍ
43155400V	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
43126108G	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
43095951T	Juan Forteza Bosch	SÍ
43099225P	Magdalena Juan Pujol	SÍ
43149939F	Ivan Sanchez Sanchez	SÍ

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



Ajuntament d' Andratx

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
Expedient 4539/2023. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Antecedents de fet

- En data 18/09/2023, per acord de junta de govern es van aprovar les bases de la segona convocatòria de bons «Queda't a Andratx».
- En data 26/09/2023, es va publicar al BOIB N°132 la citada segona convocatòria.
- En base al que disposava la convocatòria, s'establia la signatura d'un conveni amb la cambra de comerç, mitjançant el qual la mateixa obtenia la condició de subjecte col·laborador de la subvenció «Queda't a Andratx». En data 19/09/2023 es produeix la signatura entre l'Ajuntament d'Andratx i la Cambra de comerç.
- El conveni preveu una bestreta, per part de l'Ajuntament d'Andratx, del 100% dels crèdits totals per als bons de comerç (65.000,00€) a favor de la cambra de comerç perquè dugui a terme la gestió, distribució i justificació dels mateixos. La bestreta es va reconèixer per acord de junta de govern, en data 20/10/2023.
- En data 13/12/2023, la Cambra de Comerç presenta la justificació dels bons atorgats, on s'indica, mitjançant la memòria econòmica, que s'han lliurat bons per un total de 61.820,00€. Per tant, exposa que s'han de retornar a l'Ajuntament d'Andratx 3.180,00€.

Fonaments de dret

- La legislació aplicable es basa en la LGS, RGS, ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, així com en el propi conveni i les bases reguladores de la segona convocatòria dels bons «Queda't a Andratx». Tot això sense perjudici de la resta de legislació vigent que es consideri d'aplicació al present cas.
- Els arts.36 i 37 LGS, així com l'art.52 de l'ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx regulen les causes de reintegrament de les subvencions. En aquest sentit, la justificació incompleta de la quantitat percebuda (la bestreta dels 65.000,00€) és causa de reintegrament per la part pendent de justificar. En aquest cas, 3.180,00€.



Ajuntament d' Andratx

- En virtut de l'art.54 de l'ordenança general de subvencions, així com l'art.38 LGS, les quantitats a reintegrar tendran la consideració d'ingressos de dret públic.
- Segons l'art. 56, queden obligats al reintegrament les persones o entitats col·laboradores que preveu l'art.53 de la mateixa norma, en aquest cas, és la cambra de comerç.
- El procediment a seguir és l'establert a l'art. 57 de l'ordenança general de subvencions. Així doncs, el procediment de reintegrament serà acordat, d'ofici, per l'òrgan concedent, és a dir, la junta de govern de l'Ajuntament d'Andratx. En el procediment s'ha de garantir l'audiència a l'interessat, si bé, en aquest cas, la pròpia cambra de comerç ha indicat que es troba assabentada del reintegrament dels 3.180,00€, així com accepta el seu reintegrament.

Per tot això, Es proposa a la junta de Govern l'adopció del següent acord:

Primer.- Iniciar el procediment de reintegrament contra la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca (Q0773001C) per import de 3.180,00€, més els interessos corresponents si escau, en concepte de la quantitat no justificada de la bestreta dels 65.000,00€ establerts a les pròpies bases de la subvenció, així com en el conveni regulador.

Segon.- Notificar el present acord a l'interessat

Tercer.- Comunicar el present acord al departament d'intervenció i a la Tresoreria de l'Ajuntament d'Andratx.

Expedient 10964/2019. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 10964/2019, incoado en este Ayuntamiento por ORGANIZACIÓN BUENDÍA 2012 S.L., AMA SPAIN REAL STATE GmbH & Co KG, HEIKO KNIGGE GRUNDBESITZ HmbH & Co KG y CASA VALLELUZ S.L.U., correspondiente al proyecto básico de construcción de cuatro viviendas unifamiliares, piscinas y edificaciones anexas, presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2020, proyecto redactado por el arquitecto Jaime Brunet Comas, con visado COAIB n.º 11/03660/23 de fecha 12 de abril de 2023, situado en carrer Tambor, 11 (Puerto de Andratx).

Visto que, en sesión celebrada en fecha 24 de noviembre de 2023, la Junta de Govern Local concedió licencia urbanística a la mercantil ORGANIZACIÓN



Ajuntament d' Andratx

BUENDÍA 2012 S.L., correspondiente al proyecto básico de construcción de cuatro viviendas unifamiliares, piscinas y edificaciones anexas.

En el Acuerdo solo consta como interesado ORGANIZACIÓN BUENDÍA 2012 S.L.

De conformidad con el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

“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.”

Por ello, se PROPONE a la Junta de Govern Local la adopción del siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Añadir al Acuerdo de la Junta de Govern Local de fecha 24 de noviembre de 2023, que los promotores del proyecto básico de construcción de cuatro viviendas unifamiliares, piscinas y edificaciones anexas son: ORGANIZACIÓN BUENDÍA 2012 S.L., AMA SPAIN REAL STATE GmbH & Co KG, HEIKO KNIGGE GRUNDBESITZ HmbH & Co KG y CASA VALLELUZ S.L.U.

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

TERCERO.- Que se de traslado del Acuerdo a la Unidad de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

Expedient 1368/2021. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al recurso de reposición interpuesto por el Sr. ANTONI CASTELL SALVÀ, en fecha 7 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7376), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2022 de denegación de la licencia urbanística de construcción de piscina anexa a vivienda entre medianeras (Proyecto básico+ejecución), para las obras situadas en la calle Juan Carlos I, 55 (Andratx), se han tenido en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En fecha 2 de febrero de 2021, el interesado registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de de obras (Proyecto básico+ejecución), proyecto redactado por el mismo, con visado COAIB n.º 11/00869/21 de fecha 2 de febrero de 2021 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-702).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 5 de abril de 2022, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe técnico favorable, condicionado a las siguientes prescripciones:

“- La seva viabilitat en matèria urbanística degut a que es troba dins un PERI condicionat per la disposició Transitòria quarta (NS'07). Per tant, seran els tècnics d'Urbanisme que valoraran aquesta viabilitat.

- Si fos favorable serà preceptiu el control del moviment de terres abans i després de realitzar l'excavació per a la ubicació de la nova piscina.

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

- Al tractar-se d'un bé immoble ubicat dins un espai protegit és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament abans del inici de les obres i una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de la parcel·la.”

3º.- En fecha 28 de abril de 2022, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia, en base a lo siguiente:

“- La disposició transitòria quarta de les NS'07 estableix que a les àrees territorials afectades per un futur Pla Especial de Reforma Interior, en el Sector I, Andratx-Sa Coma, transitòriament i fins l'aprovació definitiva d'aquests plans, només es podran realitzar obres de reforma. L'execució de la piscina es tracta d'una obra de nova planta i no una obra de reforma de la construcció existent.

- Atès la manca de desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior, es desconeix l'afecció que produiria l'execució d'aquesta piscina en relació als diferents paràmetres urbanístics als que hauria de donar compliment, com podria ser, entre d'altres, l'enjardinament, la qual cosa impossibilita l'execució de la mateixa.

Observacions: No consta Certificat final d'obra o de primera ocupació de la llicència sol·licitada amb núm. d'expedient MA 74/2006.

Conclusió



Ajuntament d' Andratx

Per tot l'exposat anteriorment, emeto el present informe DESFAVORABLE en relació a la llicència sol·licitada atès:

1. L'habitatge està situat dins l'àmbit catalogat com a PERI de Son Maó i Son Corso i que la disposició transitòria quarta de les NS'07 estableix que a aquestes àrees només es podran realitzar obres de reforma.

2. La manca de desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior ja que es desconeix l'afecció que produiria l'execució d'aquesta piscina en relació als diferents paràmetres urbanístics als que hauria de donar compliment, com podria ser, entre d'altres, l'enjardinament, la qual cosa impossibilita l'execució de la mateixa.”

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2022, se denegó la licencia urbanística mencionada.

5º.- El Acuerdo de denegación de la licencia urbanística fue notificado al interesado en fecha 8 de agosto de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-6683).

6º.- En fecha 7 de septiembre de 2022, el interesado registró en este Ayuntamiento recurso potestativo de reposición contra la denegación de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de construcción de piscina anexa a vivienda entre medianeras (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7376).

7º.- En fecha 15 de junio de 2023, la Arquitecta municipal emitió informe técnico contestando las alegaciones de la parte recurrente.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:



Ajuntament d' Andratx

La resolució que se impugna es susceptible de recurso de reposició 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.

DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO. El Sr. Antoni Castell Salvà realiza, en resumen, las siguientes alegaciones:

1º.- El proyecto presentado no puede ser considerado como una nueva edificación, ni ampliación o aumento de volumen de la vivienda existente.

2º.- Entendiendo que la parte libre de parcela restante en el proyecto es superior al 50% del solar, no debe existir ningún inconveniente a autorizar la piscina prevista habiéndose demostrado la suficiente infiltración de agua con el ajardinamiento previsto.

3º.- No considera que la falta de conclusión del Expediente anterior (MA: 74/2006) suponga motivo justificativo de la denegación de la licencia de obras para piscina,



Ajuntament d' Andratx

pudiéndose subsanar en el momento indicado. También se debería considerar para la decisión a tomar que con la licencia anterior la ocupación permitida en planta baja era del 100% y que la edificabilidad posible era más de 5 veces la de la construcción actual, por lo que a la hora de obtener el certificado de primera ocupación sería factible que la zona donde se ha proyectado la piscina se encuentre pavimentada.

PRIMERO.- Una vez examinado el expediente con referencia n.º 1368/2021, y al ser todas las alegaciones formuladas de carácter técnico, en fecha 15 de junio de 2023 la Arquitecta municipal emitió un informe técnico dando contestación a las mismas:

“1. En relació al punt 1 de les al·legacions aportades, la tècnic que subscriu considera:

- La disposició transitòria quarta de les NS'07 estableix que a les àrees territorials afectades per un futur Pla Especial de Reforma Interior, en el Sector I, Andratx-Sa Coma, transitòriament i fins l'aprovació definitiva d'aquests plans, només es podran realitzar obres de reforma. La piscina és una obra d'ampliació ja que augmenta la superfície construïda de l'habitatge existent, que segons la situació de la mateixa pot ampliar els paràmetres urbanístics o no (ocupació, edificabilitat i volum).
- La Norma 18 estableix al punt 4 que computa com a superfície edificada o edificable «tota construcció, fins i tot piscines i terrasses, que sobresurti més de 1,50 m del nivell natural del terreny...» per tant, engloba les piscines dins una obra de construcció.
- Si bé es pot considerar que la piscina no és una obra d'edificació per:

1\ Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.

2\ Totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre que n'alterin la configuració arquitectònica, entenent per tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

En qualsevol cas és una obra o construcció i per tant, augmenta la superfície construïda

de l'habitatge.

- En referència al codi tècnic, el propi tècnic redactor justifica que les obres d'ampliació en edificis existents són aquelles en les quals s'incrementa la superfície o el volum construïts. (Això no vol dir que augmenti el còmput de paràmetres).



Ajuntament d' Andratx

2. En relació al punt 2 de les al·legacions aportades, la tècnic que subscriu considera:

- Encara que es justifiqui que l'actuació prevista no contradiu els objectius del PERI, aquest encara no ha estat desenvolupat, per tant, no es pot informar un expedient sense tenir les directrius per poder fer-ho.
- Atès la manca de desenvolupament del Pla Especial de Reforma Interior, es desconeix l'afecció que produiria l'execució d'aquesta piscina en relació als diferents paràmetres urbanístics als que hauria de donar compliment, com podria ser, entre d'altres, l'enjardinament, la qual cosa impossibilita l'execució de la mateixa. En cap cas es pot exposar que el projecte no modifica els paràmetres urbanístics principals perquè no es coneixen aquests paràmetres.
- En el moment en que es desenvolupin els PERIS s'hauran de tenir en compte totes les normatives d'aplicació, les quals des de aquest moment fins el desenvolupament dels mateixos es poden modificar, disminuint o augmentant aquest paràmetre o qualsevol altre.

Observacions: No consta Certificat final d'obra o de primera ocupació de la llicència sol·licitada amb núm. d'expedient MA 74/2006.

Conclusió:

Per tot l'exposat anteriorment, en reitero amb l'informe emès amb anterioritat en data 28 d'abril de 2022. No obstant l'anterior, i vist que s'aporten sentències per part del promotor, es sol·licita informe jurídic per valorar els fets posats de manifest."

TERCERO.- En cuanto a la tercera alegación formulada, esto es, la ausencia de licencia de primera ocupación o utilización del expediente MA 74/2006, señalar que, dicha circunstancia no ha sido motivo de denegación de la licencia urbanística del expediente que nos ocupa, ya que únicamente se indica en el informe técnico como "observación". De hecho, en la LUIB no se contempla un plazo determinado para solicitarla.

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

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de



Ajuntament d' Andratx

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.

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.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto el 7 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7376), por el Sr. Antoni Castell Salvá, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2022 de denegación de la licencia urbanística de construcción de piscina anexa a vivienda entre medianeras (Proyecto básico+ejecución), para las obras situadas en la calle Juan Carlos I, 55 (Andratx), y en consecuencia:

1º.- Confirmar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de julio de 2022 de denegación de la licencia urbanística de construcción de piscina anexa a vivienda entre medianeras (Proyecto básico+ejecución), para las obras situadas en la calle Juan Carlos I, 55 (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 7126/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 7126/2022, incoado en este Ayuntamiento por MEER & SAND MON PORT S.L., correspondiente a la solicitud de licencia de obras correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA



Ajuntament d' Andratx

UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situada en Polígono 13, Parcela 804 de Andratx.

Visto que, se cometió un error material en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de noviembre de 2023, en cuanto a la denominación de la entidad mercantil interesada.

El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

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

Por ello, se PROPONE a la Junta de Govern Local la adopción del siguiente Acuerdo:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Govern Local de fecha 10 de noviembre de 2023 en el siguiente sentido:

Donde dice: “MEER & SAND PORT S.L.”

Debe decir: “MEER & SAND MON PORT S.L.”

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

Expedient 6018/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente 6018/2023, relativo al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN

DE DERRIBO DE GARAJE EXENTO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en CARRER METLERA, 17 – URBANIZACIÓN CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6180404DD4768S0001SU, solicitado por el Sr. LEONHARD JOSEF STÜRTZ, 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



Ajuntament d' Andratx

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

1.- En fecha 24 de abril de 2023, el Sr. Ignacio Pons de Villanueva, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico + ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3685), siendo completada en fecha 1 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7051).

2.- En fecha 4 de diciembre de 2023, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable concluyendo lo siguiente:

“En data 24 d'abril de 2023 i amb núm. 3685 es sol·licita llicència per enderrocar un garatge exempt a habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Aquest garatge no està amprat per cap llicència i per aquest motiu es troba en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'art. 129 de la LUIB.

En data 07 d'abril de 2021 es signa un Decret en el qual s'ordena la suspensió d'unes obres atès l'informe del zelador municipal en el qual es redacta i signa que s'estan executant obres de reforma.

Dia 09 de juliol de 2021 es sol·licità llicència de reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i la legalització d'ampliacions anteriors.

Posteriorment, en data 17 de novembre de 2022 es realitza una visita de inspecció per part de la zeladora municipal la qual redacta un informe en el qual s'indica que les obres estan paralitzades i baix precinte policial i que a més, s'ajusten a la documentació presentada per la seva legalització.

El solar objecte d'actuació es troba englobat dintre la UA/5PA, per tant es remetre a la circular d'urbanisme signada per la Cap d'urbanisme en data 19/05/17 en la qual es redacta: «Per a les edificacions existents que s'amplien o canvien totalment els usos característics dels edificis, es podria entendre, com a criteri restrictiu, que pot entrar en el concepte d'edificació, però sempre des del punt 2.2.b) de la LOE, es a dir, que ha de ser una intervenció rellevant damunt l'edificació existent, i no s'han



Ajuntament d' Andratx

d'entendre com a tals, les intervencions que no siguin totals o parcials amb variació essencial de l'edificació existent, o amb variació essencial o rellevant de la seva volumetria o del conjunt de la seva estructura, o si el cas, els canvis d'usos, s'ha de canviar l'ús característic principal de l'edifici, es a dir, sense poder concretar totes les innumerables opcions o propostes diverses que es poden arribar a presentar a les diferents propostes tècniques en les sol·licituds de llicència, s'entén que, com a punt de partida, les petites ampliacions que no desconfigurin de manera essencial les edificacions existents no entren en el concepte d'edificació que cerca regular l'art. 30 de la LOUS pel concepte de solar i, per tant, no es requerible, en aquest casos la condició de solar a terrenys amb edificacions existents, dins una actuació de petita ampliació o canvis d'usos parcials, encara que ens trobem inclús dins àmbits d'unitats d'actuació o polígons del planejament actual.»

Consideracions tècniques

La llicència sol·licitada correspon al projecte bàsic i d'execució d'enderroc de garatge exempt a habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.

Conclusions

El projecte bàsic i executiu refós d'enderroc de garatge exempt a habitatge unifamiliar aïllat amb piscina del despatx d'arquitectura 3D3 arquitectes SLP amb núm. de visat 11/03781/23 de data 17 d'abril de 2023 i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 24 d'abril de 2023 i núm. de registre 3685, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de derribo de garaje exento en vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/03781/23 de fecha 17 de abril de 2023, redactado por los arquitectos 3D3 Arquitectos S.L.P., presentado en fecha 24 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3685).

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

CUARTO.- De acuerdo con los artículos 254 y 371 del Reglamento de la LOUS, en fecha 4 de dicimebre de 2023, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de derribo de garaje exento en vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/03781/23 de fecha 17 de abril de 2023, redactado por los arquitectos 3D3 Arquitectos S.L.P., presentado en fecha 24 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3685), siempre y cuando cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Govern 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 Govern Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito INFORME JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de derribo de garaje exento en vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/03781/23 de fecha 17 de abril de 2023, redactado por los arquitectos 3D3 Arquitectos S.L.P., presentado en fecha 24 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3685).

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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE DERRIBO DE GARAJE EXENTO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en CARRER METLERA, 17 – URBANIZACIÓN CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6180404DD4768S0001SU, proyecto con visado COAIB n.º 11/03781/23 de fecha 17 de abril de 2023, redactado por los arquitectos 3D3 Arquitectos S.L.P., presentado en fecha 24 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3685), solicitado por el Sr. LEONHARD JOSEF STÜRTZ, siempre y cuando cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANIZABLE (UA/5PA).

-

- Zonificación: UNIFAMILIAR

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON TRES CÉNTIMOS (1.794,03.-€).

- Plazo para el inicio de las obras: 6 meses.

Plazo para la ejecución de las obras: 24 meses.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: MIL SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON TRES CÉNTIMOS (1.794,03.- €).

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

Expedient 6428/2023. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6428/2023, relativo a las MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE FACHADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRETERA D'ES PORT, 41 (POLÍGONO 7, PARCELA 116) (ANDRATX), con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

07005A007001160000RL, solicitado por la Sra. ANGELA GARCIA MANSO, 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 virtud de Decreto n.º 2435/2022, de fecha 26 de septiembre de 2022, se otorgó a la interesada licencia de obras para la reparación de la fachada de una vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico (expediente n.º 2698/2022).

2º.- El Decreto se notificó a la interesada en fecha 10 de octubre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-8948).

3º.- En fecha 25 de enero de 2023, la interesada solicitó incluir en la licencia de obras ya otorgada las siguientes actuaciones, según el presupuesto adjunto (R.G.E. n.º 2023-E-RE-788):

- Embaldosar la terraza trasera (11 m²).
- Colocación de balaustrada.
- Sustitución de puerta de entrada de hierro y cambio de alineación.

4º.- En fecha 7 de febrero de 2023, la interesada solicitó incluir en la licencia de obras ya otorgada las siguientes actuaciones, según el presupuesto adjunto (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1144):

- Reparación y atarracado de muro jardinera (8 m²).
- Pavimento de entrada y pasillo del fondo (42 m²) con colocación de forro de piedra.
- Pavimento imitación mares (41 m²).

5º.- En fecha 9 de mayo de 2023, se comunicó a la interesada que debía solicitar una modificación durante el transcurso de las obras (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4760).



Ajuntament d' Andratx

6º.- En fecha 11 y 13 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 26 de septiembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-10989 y 2023-S-RE-10990).

7º.- En fecha 22 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11544).

8.- En fecha 2 de diciembre de 2023, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable condicionado, concluyendo:

“Consideracions tècniques

Vista la nova documentació presentada per la subsanació de deficiències, i tota la restant inclosa a l'expedient s'emet el següent informe:

1. Segons el que estableix l'article 156 de la LUIB: «1. Les obres s'han de paraitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tengui per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.

2. No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres no s'han de paraitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres per executar... »

Ates que les modificacions presentades no suposen paraització de les obres ni dels terminis de la llicència; i vist que la llicència va ser atorgada en data 26.09.2022 i notificada a l'interessat en data 10 d'octubre de 2022, per un termini de 12 mesos, sembla que els terminis han vençut.



Ajuntament d' Andratx

No es pot atorgar la llicència de modificació sol·licitada ja que els terminis de la llicència original ja han vençut i no consta que s'hagi sol·licitat cap pròrroga.

2. Tot i que no es pot prosseguir amb la tramitació de l'expedient de modificació durant el transcurs de les obres per trobar-se fora de termini, amb caràcter previ es descriu que s'han detectat deficiències a la documentació aportada:

A) Es presenten plànols en que s'indiquen 3 actuacions:

- canvi de paviment a terrassa de planta primera
- construcció de balustrada a terrassa de planta primera
- canvi de paviment a terrasses amb forro de pedra de 3m
- nova porta d'accés

Amb la documentació aportada no es fa referencia a les actuacions incloses al pressupost aportat amb numero de registre 2023-E-RE-1144 consistents en:

- reparació i aterracat de mur jardineria (8m2)
- paviment imitació mares (41m2)

Però ates que amb la nova documentació només s'aporten plànols i que aquest complementen la documentació inicial aportada es reitera que «Amb la documentació aportada no queden clares totes les intervencions sol·licitades i el seu àmbit.»

B) En relació al paviment de pedra, entre el plànol d'estat actual (05) i el planol de estat reformat (06) s'observa que hi ha una ampliació del paràmetre d'ocupació.

Es reitera que «Únicament es permetrà la reparació de paviments legalment implantats, no la col·locació de paviments nous ja que en sòl rústic suposarien una ampliació del paràmetre d'ocupació i ates que no es disposa de parcel·la mínima no es possible l'ampliació segons la Disposició addicional dotzena de la LUIB.» Per tant només es pot autoritzar la substitució del paviment legalment implantat que es correspon exclusivament amb la carrera al front de l'habitatge, segons es descriu al CANT 1373/2019.

C) Segons determina l'article 256 de les Normes Subsidiaries del municipi d'Andratx 2023, en sòl rústic: «Les baranes de terrat han de ser massisses o de ferro, i no es poden usar les d'alumini ni de materials semblants, i tampoc els balustres de



Ajuntament d' Andratx

qualsevol tipus de material».

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar DESFAVORABLEMENT, la sol·licitud de modificació durant el transcurs de les obres sol·licitada per trobar-se fora de termini (punt 1 del present informe) i perquè les obres sol·licitades suposen una ampliació del paràmetre d'ocupació i ates que no es disposa de parcel·la mínima no es possible l'ampliació segons la Disposició addicional dotzena de la LUIB (punt B del present informe).”

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 de reparación de fachada en vivienda unifamiliar aislada, situada en la carretera d'es port n.º 41 (Andratx).

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

TERCERO.- En cuanto a las modificaciones durante el transcurso de las obras, el artículo 156 de la LUIB , en concordancia con el artículo 394 del Reglamento de la LOUS, disponen lo siguiente:

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



Ajuntament d' Andratx

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, de conformidad con el informe técnico, las modificaciones solicitadas encajarían en el segundo punto del precepto mencionado, por lo que no supondrían la paralización de las obras ni, por tanto, de los plazos de la licencia n.º 2698/2022.

CUARTO.- Atendiendo a que la licencia de obras n.º 2698/2022 fue otorgada en virtud de Decreto n.º 2435/2022 de fecha 26 de septiembre de 2022 con un plazo de ejecución de las obras de 12 meses, y notificada a la parte interesada en fecha 10 de octubre de 2022, por lo que los plazos de la misma habrían finalizado.

No consta solicitud de prórroga de la licencia de obras n.º 2698/2022.

QUINTO. De acuerdo con los artículos 254 y 371 del Reglamento de la LOUS, en fecha 5 de diciembre de 2023, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras solicitadas por encontrarse fuera de plazo, y puesto que las obras solicitadas suponen una ampliación del parámetro de ocupación y no disponer de parcela mínima, no es posible dicha ampliación.

SEXTO. Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Govern 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 Govern 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 modificaciones durante el transcurso



Ajuntament d' Andratx

de las obras solicitadas por encontrarse la licencia de obras fuera de plazo (expediente n.º 2698/2022), y puesto que las obras solicitadas suponen una ampliación del parámetro de ocupación y no disponer de parcela mínima, no es posible dicha ampliación.

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 las MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REPARACIÓN DE FACHADA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRETERA D'ES PORT, 41 (POLÍGONO 7, PARCELA 116) (ANDRATX), con referencia catastral 07005A007001160000RL, solicitado por la Sra. ANGELA GARCIA MANSO, por encontrarse la licencia de obras fuera de plazo (expediente n.º 2698/2022), y puesto que las obras solicitadas suponen una ampliación del parámetro de ocupación y no disponer de parcela mínima, no es posible dicha ampliación.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.
- Zonificación: ARIP y APT-Carreteras.

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: VEINTITRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (26.359,05.-€).
- Presupuesto (PEM) de las modificaciones (MTO): CINCO MIL SETECIENTOS OCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (5.708,80.-€)

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

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07: aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).



Ajuntament d' Andratx

- Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- Plan Territorial Insular de Mallorca: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Se advierte a la interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

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

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado 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



Ajuntament d' Andratx

declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

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

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

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

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

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

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

CUARTO.- 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: VEINTITRES MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (26.359,05.-€).

- Presupuesto (PEM) de las modificaciones (MTO): CINCO MIL SETECIENTOS OCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (5.708,80.-€)

Expedient 7092/2020. Instància per a la Modificació o Renúncia d'una Llicència Urbanística



Ajuntament d' Andratx

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

En relación al expediente n.º 7092/2020, incoado en este Ayuntamiento por DIVINE REAL ESTATE AG, relativo a la 1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS EDIFICIOS ANEXOS A VIVIENDA EXISTENTE (GARAGE Y ESTUDIO), situado en CARRER ORADA, 66 – URBANIZACIÓN COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7759934DD4776S0001AM, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

- 1.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de marzo de 2018, se otorgó a la entidad interesada licencia urbanística al proyecto básico de construcción de dos edificios anexos a vivienda existente (LO 88/2017), situado en calle Orada, 66 del Puerto de Andratx.
- 2.- El proyecto de ejecución se registró en este Ayuntamiento en fecha 10 de julio de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-8713). Consta el informe técnico favorable de fecha 6 de septiembre de 2018 (expediente 3468/2018).
- 3.- En fecha 16 de septiembre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de prórroga de la licencia y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RE-4522), entre la que se encuentra un certificado emitido por el arquitecto y director de la obra, Luis Ros Blanes, en el que consta que el porcentaje pendiente de ejecución es de un 20% de la totalidad de la obra. Dicha documentación fue completada en fecha 21 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5954), en fecha 4 de agosto de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6324), y en fecha 21 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11516).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de prórroga de la licencia urbanística LO 88/2017, correspondiente a la construcción de dos edificios anexos a vivienda existente (garaje y estudio), solicitada por la titular de la misma, Divine Real Estate AG, en fecha 16 de septiembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-4522).



Ajuntament d' Andratx

Entre la documentació registrada, consta certificado firmado por el arquitecto y director de la obra, Luis Ros Blanes, en el que consta que el porcentaje pendiente de ejecución es de un 20% de la totalidad de la obra.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS) y en el Reglamento General de la misma, normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia LO 88/2017.

TERCERO.- El artículo 142 de la LOUS, en concordancia con el artículo 379 del Reglamento de desarrollo de la misma, disponen:

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

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

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación al que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de este Reglamento.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga, tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de la LOUS y por los artículos 138 y 139 de este Reglamento”.



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- Atendiendo a que, según el informe emitido por la Cap Unitat d'Urbanisme en fecha 24 de septiembre de 2020, en el que se señala que el plazo otorgado para la ejecución de la obra, finalizaba en fecha 10 de agosto de 2020.

Al caso que nos ocupa, le será de aplicación el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria, ocasionada por el COVID-19 (ampliación del plazo para la ejecución de las obras: dos meses y 15 días).

Por tanto, el plazo otorgado para la finalización de las obras de la licencia urbanística LO 88/2017 y, por tanto, para solicitar la prórroga finalizaba en fecha 24 de octubre de 2020, por lo que la solicitud de la misma realizada en fecha 16 de septiembre de 2020 se encuentra dentro del plazo correspondiente.

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, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia LO 88/2017, correspondiente a la construcción de dos edificios anexos a vivienda existente (garaje y estudio), solicitada por la titular de la misma, Divine Real Estate AG, en fecha 16 de septiembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-4522).

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

PRIMERO.- Conceder la 1ª prórroga de la licencia LO 88/2017, para la construcción de dos edificios anexos a vivienda existente (garaje y estudio), situada en CARRER ORADA, 66 – URBANIZACIÓN COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7759934DD4776S0001AM, solicitada por DIVINE REAL ESTATE AG.

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

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

Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del Reglamento de



Ajuntament d' Andratx

desarrollo de la LOUS:

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

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

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

TERCERO.- Extender la oportuna licencia.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Expedient 5742/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5742/2022 (IU 65/2017), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 25 de noviembre de 2016, acordó conceder licencia urbanística de legalización de obra con proyecto – expte. Leg 4/2016, al Sr. Hernando Cabañas Gines, para legalizar la ampliación de vivienda y garaje, en Cami Can Gorbio n.º 9 del Puerto de Andratx, referencia catastral n.º 7483002DD4778S0001TA.

Presupuesto de las obras: 30.000,00 €

2º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 29 de septiembre de 2017, acordó iniciar un procedimiento sancionador contra GINES HERNANDO CABAÑES, en calidad de promotor, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante y que posteriormente han sido legalizados en virtud del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de noviembre de 2016, en CAMÍ CAN GORBIÓ, 9 PORT D'ANDRATX.

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de agosto de 2023, acordó:

“PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 29 de septiembre de 2017

*SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra GINES HERNANDO CABAÑES, con DNI n.º ***0468**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados exp. LEG 4/2016, en CAMÍ CAN GORBIÓ, 9 PORT D'ANDRATX,*



Ajuntament d' Andratx

referencia catastral n.º 7483002DD4778S0001TA, consistentes en “ampliación de vivienda y garaje [...]”.

4º.- En fecha 21 de diciembre de 2023, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.. 5742/2022, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 4 d'agost de 2023, d'inici de procediment sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, el Sr. GINES HERNANDO CABAÑES, en data 3/10/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 04/10/2023 a 25/10/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit amb RGE nº 2023-E-RC-5802 de data 4/10/2023.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 112,50. Liquidació cobrada en data 24/11/2023. ”.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- 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 sea procedente, y se facilitará al interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

*«1. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario y se hubiera fijado la 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. Solo en los casos previstos legalmente comportan unas reducciones al importe en la sanción».

TERCERO.- El artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:



Ajuntament d' Andratx

« 1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente».

CUARTO.- El artículo 163.2.c) i LUIB establece que es infracción grave: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

El presupuesto del proyecto de legalización es de 30.000,00 €.

Conforme a la LUIB:

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



Ajuntament d' Andratx

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 18.750,00 €. En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supondría una sanción de 937,50 €.

Conforme a la LOUS:

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

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

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

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

Vista la Disposición Transitoria 8ª apartado 5 de la LUIB, la cual establece que. *"Los artículos 167 a 174 de esta ley serán de aplicación a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, a excepción de que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior"*, procede imponer una sanción de 187,50 €.

Por tanto, visto que la persona responsable ha pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.C) i LUIB, que posteriormente se han restablecido en CAMÍ CAN GORBIÓ, 9 PORT D'ANDRATX, referencia catastral n.º 7483002DD4778S0001TA, consistentes en *"ampliación de vivienda y garaje"*.

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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 5742/2022, seguido contra *GINES HERNANDO CABAÑES*, con DNI n.º ***0468**, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente se han restablecido, visto que ha procedido al pago de la sanción por la comisión de una infracción grave del art. 163.2.c) i LUIB, en CAMÍ CAN GORBIÓ, 9 PORT D'ANDRATX, referencia catastral n.º 7483002DD4778S0001TA, consistentes en: “ampliación de vivienda y garaje”

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

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el 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.

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



Ajuntament d' Andratx

No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

