

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/30	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

2 / d'agost / 2024

Durada:

Des de les 9:10 fins a les 9:40

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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

A) PART RESOLUTIVA



Ajuntament d' Andratx

Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Expedient 10136/2023. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Que es justifiqui per part del tècnic la justificació de la subvenció i si han acreditat o no ingressos per part de les associacions.

Expedient 4739/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **4739/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER SALLENT, 64 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0310909DD5801S0001FL, solicitado por **GUIEM PUJOL PALMER**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 24 de mayo de 2022, el interesado registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda entre medianeras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RC-3640), siendo completada en fecha 25 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-3703).

2º. En fecha 10 de mayo de 2023, se notificó a la Sra. Esther Cortés Antequera, en representación del interesado, un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 4 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RC-1371).



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 20 de diciembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado, consistente en un proyecto básico modificado y proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7289).

4º.- En fecha 14 de marzo de 2024, la interesada registró en este Ayuntamiento escrito solicitando el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3012).

5º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de abril de 2024, se desestimó la solicitud de otorgamiento por silencio administrativo de la licencia urbanística.

6º.- En fecha 10 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable condicionado, haciendo constar lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

1. Consta un error al projecte presentat atès que les mesures de la finestra V7 del dormitori 3 i del dormitori 4 no coincideixen amb les dimensions de les persianes de fusta PE-A11. Les finestres s'hauran de construir amb les dimensions de les persianes de fusta PE-A11 que són les que compleixen amb les condicions de il·luminació i ventilació que estableix la normativa d'aplicació.

2. La il·luminació i ventilació de l'habitació 2 compleixen amb la normativa d'aplicació atès que es construeixen una finestra i una claraboia. Aquesta claraboia no es grafia al plànol de coberta però s'ha de construir per donar compliment a la normativa d'aplicació.

Conclusions

El projecte de reforma i ampliació d'habitatge entre mitgeres redactat pel despatx d'arquitectura Castell-Pons arquitectes SLP amb núm. de visat 11/09262/23 de dia 14 de setembre de 2023, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 20 de desembre de 2023 i núm. de registre 7289, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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



Ajuntament d' Andratx

- Les finestres s'hauran de construir amb les dimensions de les persianes de fusta PE-Al1 que són les que compleixen amb les condicions de il·luminació i ventilació que estableix la normativa d'aplicació.

- La il·luminació i ventilació de l'habitació 2 compleixen amb la normativa d'aplicació atès que es construeixen una finestra i una claraboia. Aquesta claraboia no es grafia al plànol de coberta però s'ha de construir per donar compliment a la normativa d'aplicació.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de obras de reforma y ampliación de vivienda entre medianeras, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/09262/23 de fecha 14 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7289).

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

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 10 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia



Ajuntament d' Andratx

presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de reforma y ampliación de vivienda entre medianeras, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/09262/23 de fecha 14 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7289), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«- Les finestres s'hauran de construir amb les dimensions de les persianes de fusta PE-A11 que són les que compleixen amb les condicions de il·luminació i ventilació que estableix la normativa d'aplicació.

- La il·luminació i ventilació de l'habitació 2 compleixen amb la normativa d'aplicació atès que es construeixen una finestra i una claraboia. Aquesta claraboia no es grafia al plànol de coberta però s'ha de construir per donar compliment a la normativa d'aplicació.»

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de reforma y ampliación de vivienda entre medianeras, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/09262/23 de fecha 14 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7289), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«- Les finestres s'hauran de construir amb les dimensions de les persianes de fusta PE-A11 que són les que compleixen amb les condicions de il·luminació i ventilació que estableix la normativa d'aplicació.

- La il·luminació i ventilació de l'habitació 2 compleixen amb la normativa d'aplicació atès que es construeixen una finestra i una claraboia. Aquesta claraboia no es grafia al plànol de coberta però s'ha de construir per donar compliment a la normativa d'aplicació.»



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 al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER SALLENT, 64 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0310909DD5801S0001FL, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/09262/23 de fecha 14 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7289), solicitada por **GUIEM PUJOL PALMER**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

«- Les finestres s'hauran de construir amb les dimensions de les persianes de fusta PE-Al1 que són les que compleixen amb les condicions de il·luminació i ventilació que estableix la normativa d'aplicació.

- La il·luminació i ventilació de l'habitació 2 compleixen amb la normativa d'aplicació atès que es construeixen una finestra i una claraboia. Aquesta claraboia no es grafia al plànol de coberta però s'ha de construir per donar compliment a la normativa d'aplicació.»

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR II (P.AII).**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (135.886,52.-€).**

3º.- Plazos:

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

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



Ajuntament d' Andratx

- **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 al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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



Ajuntament d' Andratx

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.”

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

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

El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (135.886,52.-€).**

Expedient 1094/2019. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 1094/2019, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA A UNA MEDIANERA (PROYECTO BÁSICO) Y LEGALIZACIÓN DE UNIÓN ENTRE VIVIENDAS**, situada en **CARRER BARRI SON JOFRE, 17 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0505601DD5800N0001LJ, solicitado por **IMEEJA AMANY ELWAN**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 23 de enero de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar adosada a una medianera y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-846), siendo completado en fecha 11 de febrero de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-224 y 2019-E-RC-225), en fecha 12 de febrero de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-1642) y en fecha 15 de febrero de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RE-261).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 10 de octubre de 2019, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto municipal en fecha 14 de junio de 2019 (R.G.S. n.º 2019-S-RE-2082).

3º.- En fecha 28 de octubre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto básico de reforma de vivienda adosada a una medianera en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5585), siendo completado en fecha 9 de noviembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5895).

4º.- En fecha 18 de mayo de 2021, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 4 de mayo de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-3875).

5º.- En fecha 17 de septiembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7575).

6º.- En fecha 29 de agosto de 2022, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 11 de julio de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7383).

7º.- En fecha 8 de junio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5255).

8º.- En fecha 10 de mayo de 2024, la parte interesada registró documentación (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5525), en base a un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal 12 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3385), siendo completado en fecha 20 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5914).

9º.- En fecha 2 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable condicionado, concluyendo lo siguiente:

“1. Atès el certificat aportat de cadastre en el qual es modifiquen les superfícies de la parcel·la i atès que aquestes són diferents en més d'un 5% amb el registre, s'haurà de regularitzar la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar-la amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.



Ajuntament d' Andratx

2. Atès a la inexistència de l'apartat de «sistemes d'acabats a la memòria», s'haurà de tenir en compte al projecte d'execució que la fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i que l'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.

Conclusions

El projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar adossat a una mitgera i legalització d'unió entre habitatges presentat dia 20 de maig de 2024 i núm. de registre 5914 redactat pel despatx d'arquitectes Castell-Pons, sense visar, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, CONDICIONADA a justificar al projecte d'execució que la fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i que l'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de reforma de vivienda unifamiliar adosado a una medianera (proyecto básico), a la vez que presentan una legalización de unión entre viviendas, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/04699/24 de fecha 20 de mayo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5914).

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



Ajuntament d' Andratx

Consta un escrito de fecha 20 de mayo de 2024 solicitando que se informe el presente expediente con las NNSS'23 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5914).

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

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a que hace referencia el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria descriptiva y constructiva y de materiales, donde el técnico competente evaluará el nivel de cumplimiento de las exigencias básicas de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y, si procede, integración ambiental y paisajística, así como, en todo caso, contendrá la planimetría de plantas, cubiertas, alzados, secciones, estructura e instalaciones.

Deberán aportarse los planos o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se tienen que demoler, si procede, y se incorporará el coste de ejecución material de la obra o actuación que se legaliza.

Asimismo, las solicitudes de legalización deberán incorporar una certificación de técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, así como fotografías actualizadas de la actuación que se tiene que legalizar.”

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



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 2 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de reforma de vivienda unifamiliar adosado a una medianera (proyecto básico), así como a la legalización de unión entre viviendas, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/04699/24 de fecha 20 de mayo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5914), y **CONDICIONADA** a: *“justificar al projecte d'execució que la fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i que l'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.”*

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

Además, se considera necesaria la coincidencia entre los datos del Registro de la Propiedad con los del Catastro y con la realidad física de las fincas, coincidencia que viene ratificada por lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido



Ajuntament d' Andratx

de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la cual regula la coordinación de la información existente en ambas instituciones y define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

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

de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de reforma de vivienda unifamiliar adosado a una medianera (proyecto básico), así como a la legalización de unión entre viviendas, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/04699/24 de fecha 20 de mayo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5914), y **CONDICIONADA** a: *“justificar al projecte d'execució que la fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i que l'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.”*

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA A UNA MEDIANERA (PROYECTO BÁSICO) Y LEGALIZACIÓN DE UNIÓN ENTRE VIVIENDAS**, situada en **CARRER BARRI SON JOFRE, 17 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0505601DD5800N0001LJ, solicitado por la entidad mercantil **IMEEJA AMANY ELWAN**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons arquitectes S.L.P., con visado COAIB n.º 11/04699/24 de fecha 20 de mayo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de mayo



Ajuntament d' Andratx

de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5914), y **CONDICIONADA** a: *“justificar al projecte d'execució que la fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i que l'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes serà de la gamma de la pedra, del marès o dels ocres terra. Es prohibeixen els acabats amb elements constructius vists com ara el maó, el bloc de formigó i similars.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.**
- Zonificación: **ARIP, UP-1.**

2º.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **MIL CIENTO NOVENTA EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (1.190,19.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de**: **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (235.950,35.-€). ****
- Plazo para el inicio de las obras**: 6 meses. **
- Plazo para la finalización de las obras: **36 meses.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 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 al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:



Ajuntament d' Andratx

“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.

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



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 376.4 del Reglamento de la LOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB, con la nueva regulación del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las administraciones públicas de las Illes Balears:

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

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

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

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

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **MIL CIENTO NOVENTA EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (1.190,19.-€).**

- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (235.950,35.-€).**

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

Expedient 1564/2020. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 1564/2020, correspondiente a la **LICENCIA DE URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO)**, situadas en **CARRER MIRÓ, 61 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6491621DD4769S0001BQ, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022 a favor de la entidad mercantil **CLARA DEVELOPMENT S.L.**, siendo el actual titular de la misma la entidad mercantil **KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.**, en cuanto a la solicitud de renuncia de la mencionada licencia, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, siendo notificada a los interesados en fecha 16 de septiembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7926). Titular: CLARA DEVELOPMENT



Ajuntament d' Andratx

S.L.

2º.- En fecha 5 de diciembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución y documentación adjunta (R.G.S. n.º 2022-S-RE-10451). Consta informe técnico favorable de fecha 17 de abril de 2023. Expediente n.º 1742/2023.

3º.- Consta cambio de titularidad de la licencia urbanística n.º 1564/2020 de fecha 22 de noviembre de 2023, pasando de Clara Development S.L.U. a KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U. Expediente n.º 7154/2023.

4º.- En fecha 14 de febrero de 2024, la parte interesada solicitó la renuncia de la licencia urbanística otorgada n.º 1564/2020 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1695).

5º.- En fecha 8 de julio de 2024, el Celador municipal emitió informe técnico de inspección y valoración, señalando lo siguiente:

“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que no se han ejecutado las obras descritas en el expediente 1564/2020.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la parte interesada renuncia a la licencia urbanística n.º 1564/2020, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que incluye, como forma de finalización del procedimiento, la renuncia del derecho. Esta renuncia del derecho debe ser aceptada de plano por la Administración declarando la finalización del procedimiento instado por el interesado, excepto que el escrito de iniciación haya sido formulado por dos o más interesados y la renuncia no la han formulado todos ellos, o bien, cuando existan terceros interesados que se hayan personado en el procedimiento y que insten su continuidad, o que en su caso, que la cuestión suscitada afecte al interés general.

“1. Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos.

2. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el



Ajuntament d' Andratx

desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado.

3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

4. La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento o renuncia.

5. Si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, la Administración podrá limitar los efectos del desistimiento o la renuncia al interesado y seguirá el procedimiento”.

SEGUNDO.- De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano competente está obligado a dictar resolución expresa en cuanto a la renuncia del derecho del interesado.

“1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos 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 de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concorra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables”.

****TERCERO.-** ****Visto** que consta informe de inspección emitido por el Celador municipal en fecha 8 de julio de 2024, en virtud del cual se señala que no se han llevado a cabo las obras autorizadas y amparadas en la licencia n.º 1564/2020.

CUARTO.- 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 lo expuesto, 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 renuncia de la licencia urbanística n.º



Ajuntament d' Andratx

1564/2020, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022 a favor de la entidad mercantil **CLARA DEVELOPMENT S.L.**, siendo el actual titular de la misma la entidad mercantil **KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.**, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

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.- Aceptar la renuncia formulada por la entidad mercantil **KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.**, de la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situadas en **CARRER MIRÓ, 61 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6491621DD4769S0001BQ, declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 1568/2020. Renuncia licencia	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 1568/2020**, correspondiente a la **LICENCIA DE URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO)**, situadas en **CARRER MIRÓ, 59 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6491619DD4769S0001YQ, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022 a favor de la entidad mercantil **CLARA DEVELOPMENT S.L.**, siendo el actual titular de la misma la entidad mercantil **KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.**, en cuanto a la solicitud de renuncia de la mencionada licencia, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, siendo notificada a los interesados en fecha 3 de octubre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-8304). Titular: CLARA DEVELOPMENTS.L.

2º.- En fecha 21 de noviembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución y documentación adjunta (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9992). Consta informe técnico favorable de fecha 31 de enero de 2023. Expediente n.º 814/2023.

3º.- Consta cambio de titularidad de la licencia urbanística n.º 1564/2020 de fecha 22 de noviembre de 2023, pasando de Clara Development S.L.U. a KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U. Expediente n.º 7154/2023.

4º.- En fecha 14 de febrero de 2024, la parte interesada solicitó la renuncia de la licencia urbanística otorgada n.º 1564/2020 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1695).

5º.- En fecha 8 de julio de 2024, el Celador municipal emitió informe técnico de inspección y valoración, señalando lo siguiente:

“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que no se han ejecutado las obras descritas en el expediente 1568/2020.”



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la parte interesada renuncia a la licencia urbanística n.º 1568/2020, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que incluye, como forma de finalización del procedimiento, la renuncia del derecho. Esta renuncia del derecho debe ser aceptada de plano por la Administración declarando la finalización del procedimiento instado por el interesado, excepto que el escrito de iniciación haya sido formulado por dos o más interesados y la renuncia no la han formulado todos ellos, o bien, cuando existan terceros interesados que se hayan personado en el procedimiento y que insten su continuidad, o que en su caso, que la cuestión suscitada afecte al interés general.

“1. Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos.

2. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado.

3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

4. La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento o renuncia.

5. Si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, la Administración podrá limitar los efectos del desistimiento o la renuncia al interesado y seguirá el procedimiento”.

SEGUNDO.- De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano competente está obligado a dictar resolución expresa en cuanto



Ajuntament d' Andratx

a la renuncia del derecho del interesado.

“1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos 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 de 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”.

****TERCERO.- ****Visto que consta informe de inspección emitido por el Celador municipal en fecha 8 de julio de 2024, en virtud del cual se señala que no se han llevado a cabo las obras autorizadas y amparadas en la licencia n.º 1568/2020.

CUARTO.- 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 lo expuesto, 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 renuncia de la licencia urbanística n.º 1568/2020, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de septiembre de 2022 a favor de la entidad mercantil **CLARA DEVELOPMENT S.L.**, siendo el actual titular de la misma la entidad mercantil **KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.**, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

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.- Aceptar la renuncia formulada por la entidad mercantil **KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.**, de la **LICENCIA DE URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO)**, situadas en **CARRER MIRÓ, 59 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6491619DD4769S0001YQ, declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo sin que ello signifique una renuncia de los



Ajuntament d' Andratx

derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

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

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

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

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

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

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

Expedient 4369/2024. Llicències Urbanístiques (Caducitat)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **4369/2024**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia urbanística PARCEL 39/1998, otorgada a favor de **BERND MEYER**, en virtud de Acuerdo de la Comisión de Gobierno celebrada en fecha 30 de abril de 1999, correspondiente a la **AGRUPACIÓN DE PARCELAS** situadas en **CARRER ESPARRAGUERA, 44 y 46 – URB. CAN BORRAS (PUERTO DE ANDRATX)**, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 16 de mayo de 2024, acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística mencionada, y conceder el correspondiente trámite de audiencia a la



Ajuntament d' Andratx

parte interesada para que en el plazo de 15 días presentase alegaciones.

2º.- El Acuerdo se intentó notificar a la parte interesada en fecha 30 y 31 de mayo de 2024, con resultado “ausente” (R.G.S. n.º 2024-S-RE-1803).

3º.- Se publicó en el Boletín Oficial del Estado (BOE) n.º 143 de fecha 13 de junio de 2024.

4º.- En fecha 8 de julio de 2024, se emitió Certificado por parte de este Ayuntamiento en el que se pone de manifiesto que, transcurrido el plazo de quince días del trámite de audiencia, no consta ningún registro de entrada presentado en concepto de alegaciones por parte del interesado en relación al expediente que nos ocupa.

5º.- Consta informe emitido por el Celador municipal en fecha 15 de julio de 2024:

“Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular, desde el exterior, se ha podido comprobar que el muro de cerramiento es el mismo en las dos parcelas y en la entrada indica los números de calle 44 y 46.

Revisadas las fotografías aéreas del visor IDEIB, Google Earth y Google Maps, se ha comprobado que no existe separación entre las dos parcelas. No se puede determinar la fecha en que se unificaron.

Revisada la sede electrónica del catastro, se ha comprobado que para las dos parcelas solamente existe una referencia catastral y cuenta con una superficie de 1839 m2.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguiente,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de mayo de 2024, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística de agrupación de parcelas (PARCEL 39/1998), situadas en la calle Esparraguera, 44 y 46 – Urb. Can Borràs (Puerto de 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).



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- El artículo 8 de la Ley 10/1990 de disciplina urbanística, aplicable a la 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.- Visto que no consta ningún registro de entrada en concepto de alegaciones por parte de la parte interesada.

SEXTO.- 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 de la licencia urbanística de agrupación de parcelas (PARCEL 39/1998), situadas en calle Esparraguera, 44 y 46 – Urb. Can Borràs (Puerto de Andratx), otorgada a favor de **BERND MEYER**, en virtud de Acuerdo de la Comisión de Gobierno celebrada en fecha 30 de abril de 1999, por no haber cumplido con la condición impuesta en la misma, esto es, la inscripción de la



Ajuntament d' Andratx

modificación en el Registro de la Propiedad en un plazo de dos meses.

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

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

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

Expedient 5890/2019. CFO	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **5890/2019**, incoado en este Ayuntamiento por **CONSTRUCCIONES TAS S.L.**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **DEMOLICIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON BAJOS Y SÓTANO PARA LOCAL (CFO de MA 141/05)**, situado en **AV. JUAN CARLOS I, 40 (ANDRATX)**, referencia catastral 0309803DD5800N0001SJ, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 13 de junio de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-7195), siendo completado en fecha 24 de septiembre de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-10792), y en fecha 11 de marzo de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-2721).

2º.- En fecha 19 de junio de 2020, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 9 de junio de 2020 (R.G.S. nº 2020-S.RE.2573).

3º.- En fecha 6 de septiembre 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-8587), siendo completado en fecha 9 de octubre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-9806), en fecha 24 de octubre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-10320).

4º.- Consta informe favorable emitido por el Ingeniero municipal de fecha 26 de octubre de 2023:

“Per part del Departament d'Activitats s'informarà sobre el local sense ús determinat, ubicat a la planta baixa i soterrani de l'edifici esmentat.

Una vegada examinada la documentació aportada a l'expedient 5890/2019 i realitzada la visita in situ dia 9/10/2023, a les 10:00 hores, s'ha comprovat que no hi ha deficiències, per tant procedeix informar favorablement respecte al local sense ús determinat ubicat a la planta baixa i soterrani.”

CONCLUSIONS

Per la qual cosa, s'informa FAVORABLEMENT per aquesta sol·licitud de certificat final d'obra en referència al local de la planta baixa i soterrani, de l'obra esmentada. Tot això sense perjudici d'allò que informi el Departament d'Urbanisme.

5º.- En fecha 27 de febrero 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 23 de febrero de 2024 (R.G.S. nº 2020-S-RE-2639).

6º.- En fecha 15 de abril 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-4470), siendo completado en fecha 25 de abril de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-4997), en fecha 17 de junio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-7033), en fecha 19 de junio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-7182) y en fecha 20 de



Ajuntament d' Andratx

junio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-7229).

7º.- En fecha 1 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“En relació a la documentació presentada a aquestes oficines per CONSTRUCCIONES TAS SL amb RGE Núm. 2024-E-RE-4470 i 2024-E-RE-4997, i tota la restant inclosa a l'expedient, per a l'obtenció de la certificació municipal acreditativa del final de les obres d'enderroc d'habitatge existent i construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres amb baixos i soterrani per local, situat a Av. Juan Carlos I 40 del nucli d'Andratx, s'informa que:

1. Consta certificat final d'obra i d'habitabilitat, signat per els directors d'obra i director d'execució material, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics de Mallorca, de data 28.08.2023, amb núm de visat 0204122.

2. Dins de l'expedient CFO 5890/2019 pressenten projecte de modificacions durant l'execució de les obres del projecte d'edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres, amb baixos i soterrani per local.

Es tracta de modificacions de redistribució interior, aspecte exterior i solució estructural.

Per tant, com ja va determinar l'informe jurídic de data 27 de maig de 2020, segons l'establert a la Instrucció de l'Àrea d'Urbanisme de data 07 de gener de 2016 referent al requeriment de documentació per la tramitació de la llicència de primera ocupació o primera utilització, en cas d'existir modificacions no substancials, es podrà presentar i tramitar conjuntament amb la llicència de primera ocupació i que en aplicació a l'article 156 de la LUIB «la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària».

En la data de concessió de llicència, la normativa d'aplicació era el PGO del Terme Municipal d'Andratx, aprovat definitivament el 27 de juny de 1977 i la Modificació Puntual del PGO d'Andratx aprovada definitivament el 5 de juliol de 1988. La parcel·la estava classificada com a sòl URBÀ i zonificació INTENSIVA.

El projecte de modificacions presentat no varia els paràmetres urbanístics del projecte al que es va concedir llicència i compleix essencialment amb les determinacions del planejament urbanístic que li es d'aplicació.

3. Efectuades visites d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 14 de febrer



Ajuntament d' Andratx

de 2020 i posteriorment el 20 de desembre de 2023 i 14 de juny de 2024, es comprova que les obres s'ajusten essencialment al Projecte de construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres, amb baixos i soterrani per local-enderroc de l'habitatge existent al que es va atorgar llicència (Expedient MA 141/2005) amb les modificacions no substancials descrites al punt 2 del present informe i que queden recollides al Projecte de modificació durant el transcurs de les obres del projecte d'edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres, amb baixos i soterrani per local amb visat COAIB 11/03461/24 de data 12/04/2024 (2024-E-RE-4470).

4. En compliment amb l'article 53 del Decret Llei 3/2024 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, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

L'edifici objecte del present expedient disposa de:

- un local sense ús determinat.
- un habitatge tipus dúplex (A) amb una ocupació màxima de 3 places
- un habitatge tipus duplex (B) amb una ocupació màxima de 4 places

5. A l'informe tècnic del projecte d'execució es va incloure la Condició següent: «Les esteses aèries existents hauran d'estar soterrades al finalitzar les obres. Al estar la població d'Andratx inclosa en un Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès (AAPI), i segons l'article 20.2 de la Llei d'Espais Naturals, les esteses aèries hauran de ser soterrades».

L'informe jurídic de data 25.01.2022 va determinar: «El artículo 20.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares dispone lo siguiente: "2. En las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés los tendidos deberán ser subterráneos, a no ser, en casos excepcionales, que la Comisión Insular de Urbanismo informe favorablemente. El Plan Territorial Parcial contendrá un programa de transformación de los existentes en subterráneos."



Ajuntament d' Andratx

Visto que, se comprueba que todo el núcleo urbano del municipio de Andratx está considerado como Área de Asentamiento en Paisaje de Interés (AAPI), la condición establecida se ajusta al precepto citado, por lo que no puede apreciarse contradicción alguna.

No obstante, a la cuestión suscitada objeto del presente informe señalar que es una Ley la que establece la obligatoriedad de dar cumplimiento a determinada circunstancia, por lo que se trataría de una “conditio iuris”, es decir, que vienen impuestas por la ley o por la misma naturaleza de la obligación.

Por todo lo expuesto, desde el punto de vista jurídico, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 20.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, a los efectos de otorgar la licencia de primera ocupación y utilización.»

Amb el registre d'entrada 2024-E-RE-7033 adjunten justificació de la innecessarietat de soterrament al·legant que «la condició inclosa a l'informe tècnic del projecte d'execució on es detalla que el cablejat de façana s'haurà d'enterrar, sense quedar inclosa a la proposta aprovada en comissió de govern municipal ni a la notificació enviada a la promotora entenem que no es correspon amb el previst a la llei» entenent que l'article 20 de la LEN determina que les noves esteses hauran de ser subterrànies i que «El Pla Territorial Parcial contendrà un programa de transformació de les EXISTENTS en subterrànies.» justificant que ates que ja existia un habitatge al emplaçament del present edifici aquestes eren existents i que per tant no es una obligació imposada per llei sinó una condició inclosa a un informe tècnic que no va ser inclosa a la notificació.

Vistes les fotografies adjuntes es comprova que les esteses aèries eren existent al tram que ocupa aquest edifici.

Ates que l'informe jurídic de data 25.01.2022 va determinar que procedeix el compliment de la condició imposada es sol·licita que el nou informe jurídic valori les al·legacions presentades respecte el soterrament de cablejat en façana.

6. Consta informe tècnic favorable de l'enginyer municipal, de data 26 d'octubre de 2023, relatiu al local sense ús determinat ubicat a la planta baixa i soterrani.

7. 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



Ajuntament d' Andratx

Balears, del COAIB:

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

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció.

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

PEM= Pressupost d'Execució Material (a data de sol·licitud del CFO)

La Certificació del cost de les obres que presenta el sol·licitant amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació ascendeix a 280.000,00€

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
MA 141/2005	<i>projecte bàsic de construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres, amb baixos i soterrani per local- enderroc de l'habitatge existent. (Atorgada 25/11/2005)</i>	147.000,00.-€	345.914,53.-€
MA 141/2005	<i>projecte d'execució per la construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres, amb baixos i soterrani per local- enderroc de l'habitatge existent. (Atorgada 11/12/2009)</i>	No es modifica	-
PRG 13/2012	<i>1ª prorroga (Atorgada 25/05/2012)</i>	Falta executar el 60,25% 88.567,50.-€	208.413,50.-€
PRG 32/2013	<i>2ª prorroga (Atorgada 25/04/2014)</i>	Falta executar el 41,80% 61.446,00.-€	144.592,27.-€
PRG	<i>3ª prorroga (Atorgada 19/02/2016)</i>	Falta per	144.592,27.-€



Ajuntament d' Andratx

30/2014		<i>executar el</i> 41,80% 61.446,00- €	
PRG 4399/2020	<i>4ª prorroga (Atorgada 24/09/2021)</i>	<i>Falta per</i> <i>executar el</i> 0,50% 735,00- €	1.729,57.-€
5890/2019	<i>Llicencia d'ocupació o de primera</i> <i>utilització (en tramitació)</i>	280.000.-€	<i>En tramitació</i>
TOTAL			345.914,53.-€

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, s'informa FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, amb una valoració actualitzada d'obra de 345.914,53- €.

Aquest informe s'emet des de la perspectiva urbanística i sense perjudici del que determini l'informe jurídic relatiu a les al·legacions presentades respecte el soterrament de cablejat en façana, segons es descriu al punt 5 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 emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de demolición de vivienda existente y construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras con bajos y sótano para local, situada en Av. Juan Carlos I, 40 del Puerto de Andratx (CFO de MA 141/2005).

Entre la documentación registrada en fecha 13 de junio de 2019, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el director de la obra, el Sr. Antonio Pons Piris, y el director de ejecución material de la obra, el Sr. Jaume Pons Alemany, con visado COAAT Mallorca n.º 0804122 de fecha 3 de diciembre de 2018 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-7195).

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



Ajuntament d' Andratx

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 procedimiento administrativo.”*

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística MA 141/2005, otorgada en virtud de Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 25 de noviembre de 2005, así como al proyecto de modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, con visado COAIB nº 11/03461/24 de fecha 12 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4470).

Se trata de modificaciones de redistribución interior, aspecto exterior y solución estructural, que no varía los parámetros urbanísticos del proyecto que obtuvo licencia, y cumple esencialmente con las determinaciones del planeamiento



Ajuntament d' Andratx

urbanístico aplicable.

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

QUINTO.- En el informe técnico favorable del proyecto de ejecución se incluía una condición, que consistía en: *“Les esteses aèries existents hauran d'estar soterrades al finalitzar les obres. Al estar la població d'Andratx inclosa en un Àrea d'Assentament dins Paisatge d'Interès (AAPI), i segons l'article 20.2 de la Llei d'Espais Naturals, les esteses aèries hauran de ser soterrades.”*

No obstante, queda justificado que no se trata de cableado nuevo, sino existente, por lo que no tiene por qué realizarse soterrado, según la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

SEXTO.- En fecha 1 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de demolición de vivienda existente y construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras con bajos y sótano para local, situada en Av. Juan Carlos I, 40 del Puerto de Andratx (CFO de MA 141/2005), así como al proyecto de modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, con visado COAIB nº 11/03461/24 de fecha 12 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4470).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **DEMOLICIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON BAJOS Y SÓTANO PARA LOCAL (CFO de MA 141/05)**, situado en **AV. JUAN CARLOS I, 40 (ANDRATX)**, referencia



Ajuntament d' Andratx

catastral 0309803DD5800N0001SJ.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **DEMOLICIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE Y CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS CON BAJOS Y SÓTANO PARA LOCAL (CFO de MA 141/05)**, situado en **AV. JUAN CARLOS I, 40 (ANDRATX)**, referencia catastral 0309803DD5800N0001SJ, solicitado por **CONSTRUCCIONES TAS S.L.**, puesto que se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística MA 141/2005, otorgada en virtud de Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 25 de noviembre de 2005, así como al proyecto de modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, con visado COAIB nº 11/03461/24 de fecha 12 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4470).

1º.- El edificio objeto del presente expediente dispone de:

- Un local sin uso determinado.
- Una vivienda tipo dúplex (A) con una ocupación máxima de 3 plazas.
- Una vivienda tipo dúplex (B) con una ocupación máxima de 4 plazas.

2º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (345.914,53.-€).**

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 por el conjunto de las viviendas asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CATORCE EUROS CON CINCUENTA Y TRES CÉNTIMOS (345.914,53.-€).**

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

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

2.

Expedient 8309/2023. Certificat final d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **8309/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **ULRICH HUBERTUS SPEER**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA PARCIAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE ENTRE MEDIANERAS (CFO de 1618/2019)**, situado en **POLÍGONO 7, PARCELA 278 (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A007002780000RT, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 31 de agosto de 2023, la parte interesada registró en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8225), siendo completado en fecha 29 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1013) y en fecha 4 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2527).

2º.- En fecha 31 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“Con fecha 09.04.2024, la técnica municipal que suscribe, se ha personado en la ubicación de referencia a los efectos de inspección y valoración para emitir el correspondiente certificado de primera ocupación solicitado.

Se comprobó que las obras se encontraban ejecutadas, conforme a proyecto Básico y Ejecución de Reforma parcial de edificio existente entre medianeras, se encuentran terminadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Municipal, según expediente 1618/2019, aprobada por la JGL en sesión celebrada el 03.12.2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras, y que se pueden aceptar como documentación actualizada, correspondiente con la eliminación de un tabique en pl. baja, cambio de distribución de baño e incorporación de una ventana en el mismo, que se describen en documento visado núm. 11/08013/23 de fecha

01.08.2023, a tramitar conjuntamente con el final de obra.

Consta certificado final de obra del técnico director de la obra, con visado por el colegio COAIB núm.: 11/08013/23 de fecha 01.08.2023

Se comprueba el requerimiento que figuraba en la licencia de que previamente al otorgamiento de la licencia de primera ocupación y utilización de la obra objeto del presente expediente, se debería acreditar la vinculación del uso de vivienda a la parcela, adjuntando documentación que acredita su vinculación en el registro de la propiedad.

Para la valoración de las obras, se emplea el coste real de las obras ejecutadas actualizado, en función del cálculo por el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

$PEM = \sum (\text{Superficie en m}^2 * Q * M * \text{Coeficiente C}) * \text{Módulo del mes (€/m}^2\text{)}.$



Ajuntament d' Andratx

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

M= Coeficiente Moderador en función de la superficie de la promoción).

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

PEM:

Reforma vivienda 54m2: $54 \times 2.20 \times 1.00 \times 1,00 \times 527.42 \times 0,70 = 43.860,25.-\text{€}$

Almacén: $27.00 \times 1.15 \times 1.00 \times 1,00 \times 527.42 \times 0,70 = 11.463,47.-\text{€}$

Total: 55.323,72.-€

Por tanto, el importe de la obra actualizado, se corresponde por un importe total de ejecución material de CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTITRES EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS, (55.323,72.-€).

Se indican los expedientes al que corresponde en relación a la obra objeto del presente CFO:

Expedientes	Descripción	Valoración inicial según proyectos aprobados (PEM)	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
Expte: 1618/2019 LOCP	Proyecto Básico y Ejecución de "Reforma Parcial de Edificación existente entre medianeras" Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día	25.151,79.-€	55.323,72.-€



Ajuntament d' Andratx

	03.12.2021.		
Expte: 6686/2023 PROG	Prórroga de Proyecto Básico y Ejecución de "Reforma Parcial de Edificación existente entre medianeras" Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19.04.2024.	Falta por ejecutar el 10%	10% S/55.323,72.-€= 5.532.37.-€
Expte: 8309/2023	Licencia de primera ocupación (CFO) de las obras de "Reforma Parcial de Edificación existente entre medianeras"		En tramitación
TOTAL IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA DE REFORMA ACTUALIZADO			55.323,72.-€

Por todo ello, en base a que las obras se encuentran terminadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Municipal, según expediente 1618/2019, aprobada por la JGL en sesión celebrada el 03.12.2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras, y que se pueden aceptar como documentación actualizada, con visado núm. 11/08013/23 de fecha 01.08.2023, a tramitar conjuntamente con el final de obra, se emite informe técnico favorable y en este sentido se propone que se otorgue el correspondiente certificado de primera ocupación y utilización.



Ajuntament d' Andratx

Todo ello, sin perjuicio de lo que indique el técnico de Patrimonio, al tratarse de una construcción de carácter histórico tradicional, que debe respetar los tipos edificatorios tradicionales”

3º.- Consta informe del Técnico municipal del Área de Patrimonio de fecha 28 de junio de 2024:

“Primero.- Con fecha del 13 de marzo de 2024 se realiza el encargo, por parte d la unidad de gestión de licencias de obras, para que proceda al correspondiente informe acreditativo para el certificado municipal de acreditación de la finalización de las obras y primera ocupación del proyecto 1618/2029 según registros de entrada 2023-E-RE-8225, 2024-E-RE-1013 y 2024-E-RE-2527. Por este motivo, se cuta para realizar inspección final in situ el día 9 de abril de 2024.

Segundo.- Presentado in situ se corrobora que las obras se encontraban ejecutadas, conforme a proyecto Básico y Ejecución de Reforma parcial de edificio existente entre medianeras, se encuentran terminadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Municipal, según expediente 1618/2019, aprobada por la JGL en sesión celebrada el 3 de diciembre de 2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras, y que se pueden aceptar como documentación actualizada, correspondiente con la eliminación de un tabique en planta baja, cambio de distribución de baño e incorporación de una ventana dicho espacio, obras descritas en el documento visado núm. 11/08013/23, de fecha, a tramitar conjuntamente con el final de obra.

Tercero.- Visto la existencia de un conjunto de prescripciones establecidas en el informe del técnico municipal de patrimonio con fecha de 2023 y comparado conjuntamente con la inspección in situ se ha podido constatar lo siguiente:

Las nuevas aberturas en fachadas presentan una configuración tradicional, aunque para cumplir con una configuración tradicional total deberían haberse implantado persianas macizas o de tipología mallorquina.

Se permitía la reconstrucción del volumen donde estaba el horno tradicional siempre teniendo en cuenta los elementos arquitectónicos que lo singularizan, como son el portal, los tubos de barro cocido, los soportes del horno, etc... No obstante, se ha ejecutado su eliminación parcial y sin la reconstrucción interior, ni la preservación de los elementos arquitectónicos singulares.



Ajuntament d' Andratx

Se comprueba que se procedió al desmonte de parte de la antigua carrera aumentando la cota interior de la edificación y bajando la cota exterior de la mencionada carrera. Obras ejecutadas y sin documentar la existencia o pérdida de la pavimentación empedrada del patio o carrera.

Cuarto.-** Visto que la edificación no posee ninguna protección individualizada, a fecha de este informe, y por tanto se debe adscribir a las condiciones de integración paisajística y ambiental que se encuentran en el Plan Territorial de Mallorca.**

Por todo ello, en base a que las obras se encuentran terminadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Municipal, según expediente 1618/2019, aprobada por la JGL en sesión celebrada el 03.12.2021, junto con las pequeñas modificaciones no sustanciales, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras, que se pueden aceptar como documentación actualizada, con visado núm. 11/08013/23 de fecha 01.08.2023, a tramitar conjuntamente con el final de obra, y a pesar de la no conservación de todos los elementos del horno tradicional, ni de la carrera empedrada, se emite informe técnico favorable y en este sentido se propone que se otorgue el correspondiente certificado de primera ocupación y utilización.”

4º.- En fecha 25 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico complementando el anterior:

“Atès que d’acord amb l’article 53.4 del Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els ajuntament han de trametre una còpia de les llicències d’ocupació o de primera utilització que atorguin al Consell de Mallorca.

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 de primera ocupació corresponent amb l’expedient 8309/2023 sol·licitat, es correspondria amb 1 unitat d’ús d’habitatge, amb un total de 2 places.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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 reforma parcial de edificación existente entre medianeras, situada en el Polígono 7, Parcela 278 de Andratx (CFO de 1618/2019).

Entre la documentación registrada en fecha 31 de agosto de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, con visado COAIB n.º 11/08013/23 de fecha 1 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8225).

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*



Ajuntament d' Andratx

interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fije la legislación sobre procedimiento administrativo.”

CUARTO.- Conjuntamente con la solicitud del certificado de primera ocupación se presenta documentación sobre modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras, con visado COAIB n.º 11/08013/23 de fecha 1 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8225).

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

QUINTO.- En fecha 31 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma parcial de edificación existente entre medianeras, situada en el Polígono 7, Parcela 278 de Andratx (CFO de 1618/2019), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de diciembre de 2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras, y que se pueden aceptar como documentación actualizada, con visado núm. 11/08013/23 de fecha 01.08.2023, a tramitar conjuntamente con el final de obra.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma parcial de edificación existente entre medianeras, situada en el Polígono 7, Parcela 278 de Andratx (CFO de 1618/2019), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de diciembre de 2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que se



Ajuntament d' Andratx

han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras, y que se pueden aceptar como documentación actualizada, con visado núm. 11/08013/23 de fecha 01.08.2023, a tramitar conjuntamente con el final de obra.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA PARCIAL DE EDIFICACIÓN EXISTENTE ENTRE MEDIANERAS (CFO de 1618/2019)**, situado en **POLÍGONO 7, PARCELA 278 (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A007002780000RT, solicitado por **ULRICH HUBERTUS SPEER**, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de diciembre de 2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras, y que se pueden aceptar como documentación actualizada, con visado núm. 11/08013/23 de fecha 01.08.2023, a tramitar conjuntamente con el final de obra.

1º.- Plazas: 2 – Uso: Vivienda.

2º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (55.323,72.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

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: **CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS VEINTITRÉS EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (55.323,72.-€).**

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

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

Expedient 6060/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6060/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 18 de julio de 2024, la Celadora Municipal emite informe n.º 253, por una inspección realizada en CL MENHIR 2 Es: E Pl:00 Pt:22, CAMP DE MAR - ANDRATX, referencia catastral n.º 0273003DD5707S0022AH, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en *“1.- execució d'augment del mur de tancament del solar per anivellar jardinera a la terrassa. L'alçada augmenta uns 1,20m aprox. en la part mes alta i uns 0,80m aprox. en la part mes baixa amb una llargaria d'uns 10m linelas aprox.”*

Informa que las personas responsables son:

“TITULAR CATASTRAL

Propietaris cadastrals i promotors:

OLSCHOWKA CLAUDIUS VALENTIN Y4XXXX5A ; 100,00% de Propiedad



Ajuntament d' Andratx

XXXXX”

2º.- En fecha de 22 de julio de 2024, mediante Decreto número 2670 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo, Patrimonio y Ocupación de Vías Públicas, se resolvió:

“PRIMERO.- 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 CL MENHIR 2 Es: E Pl:00 Pt:22, CAMP DE MAR - ANDRATX, referencia catastral n.º 0273003DD5707S0022AH, a OLSCHOWKA CLAUDIUS VALENTIN con NIF Y4XXXXX5A, en concepto de propietario y promotor [...]”

3º.- En fecha de 24 de julio de 2024, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“V) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació el dia 23/07/2024 a les 09:30h. per dur a terme la notificació del decret 2024/2670 i realitzar la inspecció de paratització es comprova que en el moment de la inspecció les obres estan aturades i en el mateix estat que es va observar a l'anterior acata d'inspecció de dia 17 de juliol de 2024. En el moment de la inspecció hi ha present el Sr. Felip Seguí i es fa entrega de la notificació. Personada el dia 24/07/2024 a les 10:00h. per dur a terme la comprovació de la paratització es comprova que les obres estan tancades i no es pot accedir”

4º.- En fecha de 25 de julio de 2024, el interesado presenta recurso de reposición (RGE 2024-E-RE-8535).

5º.- En fecha de 26 de julio de 2024, mediante Decreto número 2806 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo, Patrimonio y Ocupación de Vías Públicas, se resolvió:

“PRIMERO.- ESTIMAR el recurso de reposición interpuesto por OLSCHOWKA CLAUDIUS VALENTIN con NIF Y4XXXXX5A, en fecha de 25 de julio de 2024 (RGE 2024-E-RE-8535), en base a lo expuesto en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- LEVANTAR PARCIALMENTE la medida cautelar de suspensión



Ajuntament d' Andratx

establecida mediante Decreto número 2670, de fecha de 22 de julio de 2024, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo, Patrimonio y Ocupación de Vías Públicas, únicamente respecto a las obras de la piscina incluidas en el expediente de comunicación previa 4693/2024, en CL MENHIR 2 Es: E Pl:00 Pt:22, CAMP DE MAR - ANDRATX, referencia catastral n.º 0273003DD5707S0022AH.

TERCERO.- ADVERTIR el mantenimiento de la medida cautelar de suspensión establecida mediante Decreto número 2670, de fecha de 22 de julio de 2024, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo, Patrimonio y Ocupación de Vías Públicas, respecto a 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 CL MENHIR 2 Es: E Pl:00 Pt:22, CAMP DE MAR - ANDRATX, referencia catastral n.º 0273003DD5707S0022AH, no amparados mediante el expediente 4693/2024.”

6º.- En fecha de 30 de julio de 2024, el Arquitecto Municipal emitió informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“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.- Muro de cerramiento de unos 10 ml, con altura variable entre 0,80 – 1,20 metros.	10 m²	Julio 2024	41,11€/m² Libro de Precios COAATMCA		411,10 €
				TOTAL VALORACIÓN	411,10€

OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a 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



Ajuntament d' Andratx

que afecten estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN MES”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria



Ajuntament d' Andratx

del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.

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

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.
- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
- e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
- f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
- g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.



Ajuntament d' Andratx

- h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.
- i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.
- j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.
- k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.
- l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.
- m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
- n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.

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

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

- «a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.*
- c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*
- d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya*



Ajuntament d' Andratx

tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.

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

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

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

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

Se consideran personas presuntamente responsables VALENTIN OLSCHOWKA CLAUDIUS con NIF Y4XXXX5A en concepto de propietario, según informe de la Celadora Municipal de fecha de 18/07/2024

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto **14/1994** y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o



Ajuntament d' Andratx

urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 31/07/2024, de **308,32.-euros**.

No obstante, visto lo anterior, en aplicación del artículo 176.3 de la LUIB, en el que se establece el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de **600.-euros**, a VALENTIN OLSCHOWKA CLAUDIUS con NIF Y4XXXX5A en concepto de propietario Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, 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 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.

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



Ajuntament d' Andratx

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

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:

a) Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.

b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.

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

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

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el



Ajuntament d' Andratx

interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la 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”

Undécimo.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

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 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de



Ajuntament d' Andratx

Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de Junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto número 2806, de fecha de 29 de julio de 2024, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo, Patrimonio y Ocupación de Vías Públicas, en CL MENHIR 2 Es: E PI:00 Pt:22, CAMP DE MAR - ANDRATX, referencia catastral n.º 0273003DD5707S0022AH y, en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra VALENTIN OLSCHOWKA CLAUDIUS con NIF Y4XXXX5A, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL MENHIR 2 Es: E PI:00 Pt:22, CAMP DE MAR - ANDRATX, referencia catastral n.º 0273003DD5707S0022AH, consistentes en:

“1.- execució d'augment del mur de tancament del solar per anivellar jardineria a la terrassa. L'alçada augmenta uns 1,20m aprox. en la part mes alta i uns 0,80m aprox. en la part mes baixa amb una llargaria d'uns 10m linelas aprox.”

Y como consecuencia:

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

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

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1631, de 19 de junio de 2023. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del



Ajuntament d' Andratx

procedimiento de restablecimiento.

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

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra VALENTIN OLSCHOWKA CLAUDIUS con NIF Y4XXXX5A, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL MENHIR 2 Es: E Pl:00 Pt:22, CAMP DE MAR - ANDRATX, referencia catastral n.º 0273003DD5707S0022AH, consistentes en:

“1.- execució d'augment del mur de tancament del solar per anivellar jardineria a la terrassa. L'alçada augmenta uns 1,20m aprox. en la part mes alta i uns 0,80m aprox. en la part mes baixa amb una llargaria d'uns 10m linelas aprox.”

Y como consecuencia:

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

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **308,32.- euros**.

No obstante, visto lo anterior, en aplicación del artículo 176.3 de la LUIB, en el que



Ajuntament d' Andratx

se establece el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de **600.-euros**, a VALENTIN OLSCHOWKA CLAUDIUS con NIF Y4XXXX5A en concepto de propietario Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, 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 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.

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

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la



Ajuntament d' Andratx

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

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

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra la presente resolución, 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.

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación y



Ajuntament d' Andratx

Gestió Tributaria.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

