

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.:	Òrgan col·legiat:
JGL/2024/32	Junta de Govern Local

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	
Tipus de convocatòria	Ordinària
Data	16 / d'agost / 2024
Durada	Des de les 10:00 fins a les 10:10 hores
Lloc	Sala de Junes
Presidida per	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO
Secretari	Maria Francisca Ruíz Roig

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 6437/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que l'Ajuntament d'Andratx vol fomentar el desenvolupament de qualsevol activitat esportiva a fi de promocionar la pràctica de l'esport local, col·laborant amb les seves despeses.

Vist que l'article 25.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, estableix que *"el Municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal"*.

Vist que l'ordenança general de subvencions respon a un conjunt de principis generals, que han d'inspirar en tot moment l'activitat subvencional: igualtat, publicitat, transparència, objectivitat, eficàcia i eficiència. L'activitat subvencionada procurarà sempre, a més, minimitzar els possibles efectes distorsionadors del mercat que puguin derivar de l'establiment de les subvencions, i mantenir la congruència entre els mitjans i fins que justifiquen la concessió d'ajuts.

Atenent a l'informe emès pels serveis jurídics de l'Ajuntament en data 8 d'agost de 2024.

Vist l'informe i la fiscalització emesa per la Intervenció Municipal en data 8 d'agost 2024

Per tot l'abans exposat, proposo a la Junta de Govern Local l'adopció del següent **ACORD:**

PRIMER.- Aprovar la convocatòria de subvencions a esportistes individuals del municipi d'Andratx en concepte d'ajuda per resultats o participació en competicions esportives oficials en la temporada 2023/2024.

SEGON.- Autoritzar la despesa de la subvenció a esportistes individuals del municipi d'Andratx en concepte d'ajuda per resultats o participació en competicions esportives oficials en la temporada 2023/2024.

TERCER.- Publicar el present acord al BOIB, a la Base Nacional de Dades (BNDS), al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament per a informació pública.

QUART.- Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal, Recaptació i Esports, pel seu coneixement i els efectes oportuns.

Expedient 7429/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7429/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DEVIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER PRUNERA, 15 – CAMP DE MAR(ANDRATX)**, con referencia catastral



0662611DD5706S0001HU, solicitado por **CHRISTIAN SCHERER y MELANIE SCHERER**, 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 29 de julio de 2019, Juan Miguel Seguí Colomar, en representación de Tesso Son Vida S.L., registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RE-1719).

2º.- En fecha 16 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 22 de abril de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-2271).

3º.- En fecha 11 de junio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2019-E-RE-4799).

4º.- En fecha 19 de mayo de 2022, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 19 de abril de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-4061).

5º.- En fecha 25 de octubre 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-8982).

6º.- En fecha 31 de mayo de 2023, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 29 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5499).

7º.- En fecha 27 de marzo de 2023, se registró en este Ayuntamiento un cambio de solicitante de la licencia pasando de Tesso Son Vida S.L. a CHRISTIAN SCHERER y MELANIE SCHERER (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2850).

8º.- En fecha 30 de junio de 2023, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6056), siendo completado en fecha 14 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6970).

9º.- En fecha 20 de junio de 2024, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 18 de junio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-8430).

10º.- En fecha 3 de julio de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7673), siendo completado en fecha 4 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7758) y en fecha 16 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8159).



Ajuntament d' Andratx

11º.- En fecha 29 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“En data 29 de juliol, i amb núm. de registre d'entrada 1719, es va presentar projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Aquest habitatge es vol construir sobre un solar que prové d'una parcel·lació la qual va obtenir llicència atorgada per JGL en data 16 de novembre de 2018. Aquesta llicència està condicionada a:

- 1. Què es faci la cessió formal de 16,71 m² al Ajuntament d'Andratx en concepte de vials.*
- 2. Què es faci la demolició de l'habitatge existent a la parcel·la inicial i,*
- 3. Què es regularitzi la nova configuració de les parcel·les al Registre de la Propietat i al Cadastre.*

A la documentació presentada als expedients relacionats es comprova que s'ha presentat la escriptura de cessió de 16,71 m² (7132/2019 i 2028/2018), la llicència de primera ocupació d'enderroc de l'habitatge existent atorgada per JGL celebrada en data 03 d'abril de 2020 (3904/2019) i també la sol·licitud de declaració cadastral de la segregació (2028/2018). Es comprova que el cadastre també s'ha modificat.

Consideracions tècniques:

Les deficiències dels informes anteriors han estat esmentades.

Conclusions:

El projecte presentat de Habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat dia 16 de juliol de 2024 i núm. de registre 8159 redactat per l'arquitecte Marc Christian Gehlhaar, sense visar, compleix amb la normativa urbanística vigent. Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de l llicència.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8159).

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 los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia.

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



Ajuntament d' Andratx

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 29 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8159), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8159), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER PRUNERA, 15 – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, con referencia catastral 0662611DD5706S0001HU, proyecto redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8159), solicitado por **CHRISTIAN SCHERER y MELANIE SCHERER**, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR - U**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (646.961,13.-€)**.

3.- Plazos:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 152.5 de la LUIB, modificado por el Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, que amplía el plazo de presentación del proyecto de ejecución a nueve meses:

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

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado será causa de caducidad de la licencia urbanística. El órgano municipal declarará y acordará la extinción de los efectos de la licencia, con audiencia previa del titular de la misma.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (646.961,13.-€).**

Expedient 2376/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
--	--

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

En relación al expediente n.º **2376/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER DOFINS, 1 (ANDRATX)**, con referencia catastral 4219901DD4841N0001QG, solicitado por **MICHAEL SCHLITT**, 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 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 febrero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1370), siendo completada en fecha 18 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2126).

2º. En fecha 31 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable condicionado, haciendo constar lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

1. Es tracta d'un projecte de demolició d'habitatge unifamiliar aïllat conformat per planta baixa únicament, amb una superfície de 93,81m² construïts.

2. Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2022-E-RE-1370, en data de 23/02/2022 i posteriors, projecte de demolició d'habitatge unifamiliar aïllat redactat per INÉS RDRÍGUEZ RIPOLL, amb visat COAIB número 11/00955/22 de data 04/02/2022, s'informa que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

3. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra
- contracte amb MAC Insular



◦ *Estudi bàsic de seguretat i salut*

CONCLUSIÓ:

Per tot això, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència de demolició sol·licitada, el projecte de demolició presentat amb RGE núm. 2022-E-RE-1370, en data de 23/02/2022 i posteriors, projecte de demolició d'habitatge unifamiliar aïllat redactat per INÉS RDRÍGUEZ RIPOLL, amb visat COAIB número 11/00955/22 de data 04/02/2022, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por Inés Rodríguez Ripoll, con visado COAIB n.º 11/00955/22 de fecha 4 de febrero de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1370).

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:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 31 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por Inés Rodríguez Ripoll, con visado COAIB n.º 11/00955/22 de fecha 4 de febrero de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1370), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por Inés Rodríguez Ripoll, con visado COAIB n.º 11/00955/22 de fecha 4 de febrero de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1370), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.



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 DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER DOFINS, 1 (ANDRATX)**, con referencia catastral **4219901DD4841N0001QG**, solicitado por **MICHAEL SCHLITT**, con referencia catastral 0310909DD5801S0001FL, proyecto redactado por Inés Rodríguez Ripoll, con visado COAIB n.º 11/00955/22 de fecha 4 de febrero de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1370), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo^{**}: **URBANO.****
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U).**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (16.851,82.-€).**

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:

- **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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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: **DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (16.851,82.-€).**

Expedient 10290/2022. Llicència urbanística de legalització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **10290/2022**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER VIDRE, 13 (ANDRATX)**, con referencia catastral **9911410DD4891S0001RB**, solicitado por **CATALINA MIRALLES ENSEÑAT**, 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 27 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9116), siendo completado en fecha 2 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10376).

2º.- En fecha 27 de enero de 2023, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

*«*Personada en la citada situació, es comprova que la distribució i volum de l'habitatge i els annexes s'ajusten a lo descrit als plànols 01 i 02, amb visat 11/10425/22 de 27/10/2022, que consta al projecte adjunt al registre d'entrada de referència. Fotos de F-01 a F-11.

No obstant, vist l'expedient MA 195/1999 es detecta que:



Ajuntament d' Andratx

1- la situació de la sala de màquines de la piscina no s'ajusta a l'expedient que va obtenir llicència, MA 195/1999. F-04 i F-05.

2- l'ampliació que es vol legalitzar, segons el plànol només tenia una planta. Aquest fet es corrobora amb la còpia del certificat de cadastre que consta a l'expedient administratiu de la llicència de referència. F-02 i F-03.

3- l'ampliació en planta baixa (bany). No consta a cap expedient ni al certificat de cadastre. F-01.»

3º.- En fecha 20 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1980), siendo completada en fecha 17 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7065).

4º.- En fecha 8 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 2 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9098 y 2024-S-RE-9102).

5º.- En fecha 18 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8283).

6º.- En fecha 29 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada, amb RGE núm. 2024-E-RE-8283, per a l'esmena de deficiències, el projecte refós redactat per l'arquitecte Eduardo Vaamonde Morant, amb visat COAIB núm. 11/07048/24 en data de 17 de juliol de 2024, i tota la restant inclosa a l'expedient, inform:

1. Segons es descriu a la memòria, el projecte té per objecte la legalització d'ampliació d'un habitatge, de les obres executades sense el corresponent títol habilitant:

- Cuina+rebedor en planta baixa de l'habitatge de 14,25 m2

- Bany 1 en planta baixa de l'habitatge de 4,55 m2

- Bany en planta primera de l'habitatge de 11,25 m2

- Sala màquines (annex de la piscina) de 6,20 m2

2. Consta a l'informe d'inspecció emès per la zeladora municipal en data de 27 de gener de 2023 en el qual figura:

«No obstant, vist l'expedient MA 195/1999 es detecta que:

1- la situació de la sala de màquines de la piscina no s'ajusta a l'expedient que va obtenir llicència, MA 195/1999. F-04 i F-05.

2- l'ampliació que es vol legalitzar, segons el plànol només tenia una planta. Aquest fet es corrobora amb la còpia del certificat de cadastre que consta a l'expedient administratiu de la llicència de referència. F-02 i F-03.

3- l'ampliació en planta baixa (bany). No consta a cap expedient ni al certificat de



cadastre. F-01».

Així doncs, tant la nova ubicació de la sala de màquines, com l'ampliació de planta baixa amb cuina/rebedor i bany i de planta primera, s'haurien executat sense el corresponent títol habilitant entre els anys 1989 i 2001.

Per tant, a dia d'avui, es trobarien en situació de fora d'ordenació en aplicació de l'article 129 de la LUIB.

3. Les obres descrites abasten les actuacions descrites a l'informe d'inspecció emès per la zeladora municipal en data de 27 de gener de 2023.

4. Vista la documentació presentada per l'esmena de les deficiències, amb RGE núm. 2024-E-RE-8283, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències i que aquest compleix, essencialment, amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió

Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència de legalització sol·licitada, al projecte de legalització redactat per l'arquitecte Eduardo Vaamonde Morant, amb visat COAIB núm. 11/07048/24 en data de 17 de juliol de 2024, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de una ampliación de una vivienda unifamiliar entre medianeras, situada en carrer Vidre n.º 13 de Andratx, proyecto redactado por el arquitecto, Eduardo Vaamonde Morant, con visado COAIB n.º 11/07048/24 de fecha 17 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8283).

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

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

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

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



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

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se ha de acompañar con la documentación que se exige para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legaliza.»

CUARTO.- En fecha 27 de enero de 2023, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

«Personada en la citada situació, es comprova que la distribució i volum de l'habitatge i els annexes s'ajusten a lo descrit als plànols 01 i 02, amb visat 11/10425/22 de 27/10/2022, que consta al projecte adjunt al registre d'entrada de referència. Fotos de F-01 a F-11.

No obstant, vist l'expedient MA 195/1999 es detecta que:

1- la situació de la sala de maquines de la piscina no s'ajusta a l'expedient que va obtenir llicència, MA 195/1999. F-04 i F-05.

2- l'ampliació que es vol legalitzar, segons el plànol només tenia una planta. Aquest fet es corrobora amb la copia del certificat de cadastre que consta a l'expedient administratiu de la llicència de referència. F-02 i F-03.

3- l'ampliació en planta baixa (bany). No consta a cap expedient ni al certificat de cadastre. F-01.»

De conformidad con el informe técnico municipal, la nueva ubicación de la sala de máquinas de la piscina, así como la ampliación de la planta baja se habrían ejecutado sin el correspondiente título habilitante entre los años 1989 y 2001, por lo que sería de aplicación el artículo 129.2.c) de la LUIB:

«2. Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes:

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de



Ajuntament d' Andratx

salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.»

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 29 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de una ampliación de una vivienda unifamiliar entre medianeras, situada en carrer Vidre n.º 13 de Andratx, proyecto redactado por el arquitecto, Eduardo Vaamonde Morant, con visado COAIB n.º 11/07048/24 de fecha 17 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8283), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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 legalización de una ampliación de una vivienda unifamiliar entre medianeras, situada en carrer Vidre n.º 13 de Andratx, proyecto redactado por el arquitecto, Eduardo Vaamonde Morant, con visado COAIB n.º 11/07048/24 de fecha 17 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8283), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER VIDRE, 13 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9911410DD4891S0001RB, solicitado por **CATALINA MIRALLES ENSEÑAT**, proyecto redactado por el arquitecto, Eduardo Vaamonde Morant, con visado COAIB n.º 11/07048/24 de fecha 17 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8283), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **AN-P2 (Plurifamiliar 2)**

2º.- Presupuesto:



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:
CUARENTA MIL EUROS (40.000,00.-€).

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

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

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

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

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

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

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

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

El presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:
CUARENTA MIL EUROS (40.000,00.-€).

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

Expedient 6190/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE

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

En relación al expediente n.º **6190/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **CASTELL SALVA S.L.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA**



URBANÍSTICA DE REFORMA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS DE GARAJES Y AMPLIACIÓN CON SOTANO Y VIVIENDAS EN PLANTA PISO (expediente n.º 1630/2020), para las obras situadas en **CARRER CONQUISTADOR, 12-14 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0308209DD5800N0001FJ, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de noviembre de 2021 se otorgó licencia urbanística (proyecto básico), siendo notificado en fecha 3 de enero de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9). Expediente n.º 1630/2020.

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

2º.- En fecha 30 de junio de 2022, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5615), siendo completado en fecha 17 de agosto de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6868). Consta informe técnico favorable emitido por la Arquitecta municipal de fecha 29 de septiembre de 2022. Expediente n.º 6806/2022.

3º.- En fecha 19 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 1630/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8351), siendo completada en fecha 31 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8717).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística de reforma de edificio entre medianeras de garajes y ampliación con sótano y viviendas en planta piso (expediente n.º 1630/2020).

Entre la documentación registrada en fecha 19 de julio de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Antoni Castell Salvà, en virtud del cual se ha ejecutado el 18,65% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8351).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 1630/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS) y la LOUS, en su artículo 142 dispone que:

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

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



Ajuntament d' Andratx

plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

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

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 17 de septiembre de 2024, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 19 de julio de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística de reforma de edificio entre medianeras de garajes y ampliación con sótano y viviendas en planta piso, para las obras situadas en carrer Conquistador n.º 12-14 de Andratx (expediente n.º 1630/2020).

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



PRIMERO.- Conceder la 1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS DE GARAJES Y AMPLIACIÓN CON SOTANO Y VIVIENDAS EN PLANTA PISO (expediente n.º 1630/2020), para las obras situadas en **CARRER CONQUISTADOR, 12-14 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0308209DD5800N0001FJ, solicitada por **CASTELL SALVA S.L.**.

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

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

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

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

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

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

Expedient 6048/2023. Informe propuesta declaración IG FAVORABLE

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



En relación al expediente con referencia n.º 6048/2023, incoado en este Ayuntamiento por ORANGE ESPAÑA COMUNICACIONES FIJAS S.L., correspondiente a la solicitud de licencia de obras para la realización de una canalización de telecomunicaciones, ubicado en la ctra. Aldea Blanca y camino. Mon port III de Andratx, proyecto firmado por el Ingeniero Civil, D. Antonio José Fernández Soriano, sin visado colegial, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 27 de febrero de 2023, la entidad mercantil Elecnor Servicios y Proyectos S.A.U., en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3847), siendo completado en fecha 13 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8794), en fecha 26 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10331) y en fecha 26 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10432).

2º.- En fecha 12 de julio de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe haciendo constar que, previamente a la autorización de licencia de obras, se tiene que tramitar la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se solicita licencia de obras correspondiente a la realización de una canalización de telecomunicaciones, ubicado en la ctra. Aldea Blanca y camino. Mon port III de Andratx,.

Entre la documentación registrada en fecha 27 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3847), consta un proyecto redactado el Ingeniero Civil, D. Antonio José Fernández Soriano, sin visado colegial.

SEGUNDO.- Visto que, según se señala en el informe del Ingeniero municipal, la ubicación de esta obra corresponde a una zona ANEI, es decir, suelo rústico protegido, según se indica en los planos de las NNSS vigentes. Asimismo, pone de manifiesto lo siguiente:

“- La ubicació d'aquesta obra correspon a una àrea natural d'especial interès (ANEI) segons s'indica als plànols de les NNSS vigents.

- Una xarxa de telecomunicacions correspon al grup «infraestructures» i subgrup «conduccions i esteses», segons la definició d'aquest darrer a l'article 86. Aquest subgrup té un ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès, segons allò que indica l'article 97.

- Un ús condicionat, segons l'article 72, «és aquell que necessita requisits addicionals per ser autoritzat, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears».

- En aquest cas l'obra no correspon a cap habitatge unifamiliar, sinó a una xarxa de telecomunicacions, per tant l'obra necessitarà tramitar-se primer davant el



procediment de declaració d'interès general."

TERCERO.- Es de aplicación lo establecido en el artículo 146.1.b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), el cual señala que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: *"b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente."*

La Norma 19.2 b.1) del Pla Territorial de Mallorca en cuanto al régimen de usos respecto a las infraestructuras, dispone que: *"Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones: 3. Que sea del tipo E-1, pequeñas infraestructuras"*.

En este sentido, en el artículo 86 de las NNSS vigentes se definen pequeñas infraestructuras como *"torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2."*

CUARTO.- En relación con lo anterior, el artículo 18 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears (en adelante, LSR) dispone que:

"1. Las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad, se distinguirán tres clases de usos: Admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta".

En concordancia con lo anterior, el artículo 72.4 de las NNSS vigentes define las clases de usos, según su permisibilidad. El caso que nos ocupa, sería considerado como un uso condicionado: *"Es aquel que necesita requisitos adicionales para ser autorizado, en caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears."*

El artículo 19 de la LSR regula las clases de usos, considerando como usos condicionados:

"a) El uso de vivienda unifamiliar.

b) Los usos vinculados a actividades declaradas de interés general".

El artículo 97.2.a) de las NNSS vigentes, otorgan un uso condicionado a pequeñas infraestructuras situados en zona ANEI siempre y cuando se justifique la necesidad de ubicación dentro de esta área y que obtengan la declaración de interés general.

El artículo 20 de la LSR continúa señalando:

1. Las actuaciones que no comporten la ejecución de obras de las que resulten



nuevos edificios o instalaciones o afecten a alguno ya existente, se efectuarán de acuerdo con lo que disponga la normativa sectorial o la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando supongan la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta Ley, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

2. Las actuaciones que supongan la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes precisarán, para su realización, las licencias y autorizaciones que resulten oportunas en aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando afecten a edificios o instalaciones sometidos a un régimen específico de protección y en los casos que prevé el título IV de esta Ley, será necesaria, además, la autorización previa de la comisión insular de urbanismo respectiva, en los términos que se concreten en dicho título.

3. Cuando una actividad relacionada con las actuaciones a que se refieren los puntos 1 y 2 anteriores conlleven la modificación, en cuanto a su naturaleza o características del uso actual de los terrenos, edificaciones o instalaciones, deberá someterse, para la autorización, a los requisitos y procedimientos definidos para las que suponen nuevas edificaciones. Se estimará que concurre tal supuesto, además de cuando así se especifique, cuando se dote a los terrenos, edificios o instalaciones, de características, dependencias o servicios impropios del uso actual.

4. Las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta se someterán, para su autorización, no solamente a los requisitos y procedimientos establecidos por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, sino también a los definidos en esta Ley, según el uso al que se vinculen y de acuerdo con lo que dispone el título IV”.

QUINTO.- En virtud del artículo 26 de la LSR, será necesaria la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca:

“1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo respectiva, o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados por el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Urbanismo y Habitabilidad.

2. La declaración de interés general se puede otorgar a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones de los usos que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en caso que supongan actuaciones de construcción, edificación o instalación, resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico por su vinculación funcional directa. Los consejos insulares podrán regular específicamente la adecuación del concepto de interés general en cada isla sin perjuicio de lo establecido en esta Ley”.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 37 de la LSR**, el Ayuntamiento remitirá al órgano competente para la declaración del interés general junto con un informe



Ajuntament d' Andratx

municipal razonando sobre la misma.

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, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la realización de una canalización de telecomunicaciones, ubicado en la ctra. Aldea Blanca y cmino. Mon port III de Andratx, proyecto firmado por el Ingeniero Civil, D. Antonio José Fernández Soriano, sin visado colegial, expediente n.º 6048/2023, solicitado por ORANGE ESPAÑA COMUNICACIONES FIJAS S.L., en su consideración de instalación de interés general, por lo que se formula la siguiente **PROPUESTA**

PRIMERO.- Informar favorablemente la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la realización de una canalización de telecomunicaciones, ubicado en la ctra. Aldea Blanca y cmino. Mon port III de Andratx, proyecto firmado por el Ingeniero Civil, D. Antonio José Fernández Soriano, sin visado colegial, expediente n.º 6048/2023, solicitado por ORANGE ESPAÑA COMUNICACIONES FIJAS S.L., a efectos de lo dispuesto en el artículo 37.1 de la LSR.

SEGUNDO.- Dar traslado del expediente a la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, para la declaración de interés general, previa al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

Expedient 1944/2024. Informe propuesta Acuerdo declaración IG FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º 1944/2024, incoado en este Ayuntamiento por TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U., correspondiente a la solicitud de licencia de obras para nueva tendida de fibra y obra civil, ubicado en el Polígono 10, Parcela 187 de Andratx, con referencia catastral 07005A010001870000RO, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Antonio Fernández Cobos, sin visado colegial, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 13 de febrero de 2024, la entidad mercantil Inelcom Proyectos S.L., en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1598).

2º.- En fecha 12 de julio de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe haciendo constar que, previamente a la autorización de licencia de obras, se tiene que tramitar la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se solicita licencia de obras correspondiente a la nueva tendida de fibra y obra civil, ubicado en el Polígono 10, Parcela 187 de Andratx, con referencia catastral 07005A010001870000RO.



Ajuntament d' Andratx

Entre la documentació registrada en fecha 13 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1598), consta un proyecto redactado el Ingeniero Técnico Industrial, D. Antonio Fernández Cobos, sin visado colegial.

SEGUNDO.- Visto que, según se señala en el informe del Ingeniero municipal, la ubicación de esta obra corresponde a una zona ANEI, es decir, suelo rústico protegido, según se indica en los planos de las NNSS vigentes. Asimismo, pone de manifiesto lo siguiente:

“- La ubicació d'aquesta obra correspon a una àrea natural d'especial interès (ANEI) segons s'indica als plànols de les NNSS vigents.

- Una xarxa de telecomunicacions correspon al grup «infraestructures» i subgrup «conduccions i esteses», segons la definició d'aquest darrer a l'article 86. Aquest subgrup té un ús condicionat a les àrees naturals d'especial interès, segons allò que indica l'article 97.

- Un ús condicionat, segons l'article 72, «és aquell que necessita requisits addicionals per ser autoritzat, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general o d'autorització d'activitats relacionades amb l'ús de l'habitatge unifamiliar establerts en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears».

- En aquest cas l'obra no correspon a cap habitatge unifamiliar, sinó a una xarxa de telecomunicacions, per tant l'obra necessitarà tramitar-se primer davant el procediment de declaració d'interès general.

- D'una altra banda i pel que fa a la part de la carretera que queda afectada per l'obra, l'article 23, punt 3 de la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, indica el següent:

“Les autoritzacions per a la realització de tota classe d'actuacions en les travesseres, tret de les de conservació i ordenació del trànsit esmentades abans, les donarà l'Ajuntament, previ l'informe favorable de l'organisme gestor de la carretera, que es referirà exclusivament a aspectes contemplats per aquesta Llei. En el cas de discrepància entre una i altra administració la resoldrà el Ple del consell insular segons la xarxa de què es tracti.”

- Segons l'article 70 de l'Estatut d'Autonomia de les Illes Balears, els consells insulars tenen com a competència pròpia «carreteres i camins». Als plànols de les NNSS de l'any 2023 d'Andratx, la carretera Ma-1 està fora dels nuclis urbans del terme municipal d'Andratx, en conseqüència és competència del Consell de Mallorca.”

TERCERO.- Es de aplicación lo establecido en el artículo 146.1.b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), el cual señala que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: “b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente.”

La Norma 19.2 b.1) del Pla Territorial de Mallorca en cuanto al régimen de usos respecto a las infraestructuras, dispone que: “Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP),



Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones: 3. Que sea del tipo E-1, pequeñas infraestructuras”.

En este sentido, en el artículo 86 de las NNSS vigentes se definen pequeñas infraestructuras como *“torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2.”*

CUARTO.- En relación con lo anterior, el artículo 18 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears (en adelante, LSR) dispone que:

“1. Las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad, se distinguirán tres clases de usos: Admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta”.

En concordancia con lo anterior, el artículo 72.4 de las NNSS vigentes define las clases de usos, según su permisibilidad. El caso que nos ocupa, sería considerado como un uso condicionado: *“Es aquel que necesita requisitos adicionales para ser autorizado, en caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.”*

El artículo 19 de la LSR regula las clases de usos, considerando como usos condicionados:

“a) El uso de vivienda unifamiliar.

b) Los usos vinculados a actividades declaradas de interés general”.

El artículo 97.2.a) de las NNSS vigentes, otorgan un uso condicionado a pequeñas infraestructuras situados en zona ANEI siempre y cuando se justifique la necesidad de ubicación dentro de esta área y que obtengan la declaración de interés general.

El artículo 20 de la LSR continúa señalando:

1. Las actuaciones que no comporten la ejecución de obras de las que resulten nuevos edificios o instalaciones o afecten a alguno ya existente, se efectuarán de acuerdo con lo que disponga la normativa sectorial o la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando supongan la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta Ley, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

2. Las actuaciones que supongan la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes precisarán, para su realización, las licencias y autorizaciones que resulten oportunas en aplicación de la normativa general



reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando afecten a edificios o instalaciones sometidos a un régimen específico de protección y en los casos que prevé el título IV de esta Ley, será necesaria, además, la autorización previa de la comisión insular de urbanismo respectiva, en los términos que se concreten en dicho título.

3. Cuando una actividad relacionada con las actuaciones a que se refieren los puntos 1 y 2 anteriores conlleven la modificación, en cuanto a su naturaleza o características del uso actual de los terrenos, edificaciones o instalaciones, deberá someterse, para la autorización, a los requisitos y procedimientos definidos para las que suponen nuevas edificaciones. Se estimará que concurre tal supuesto, además de cuando así se especifique, cuando se dote a los terrenos, edificios o instalaciones, de características, dependencias o servicios impropios del uso actual.

4. Las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta se someterán, para su autorización, no solamente a los requisitos y procedimientos establecidos por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, sino también a los definidos en esta Ley, según el uso al que se vinculen y de acuerdo con lo que dispone el título IV”.

QUINTO.- En virtud del artículo 26 de la LSR, será necesaria la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca:

“1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo respectiva, o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados por el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Urbanismo y Habitabilidad.

2. La declaración de interés general se puede otorgar a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones de los usos que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en caso que supongan actuaciones de construcción, edificación o instalación, resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico por su vinculación funcional directa. Los consejos insulares podrán regular específicamente la adecuación del concepto de interés general en cada isla sin perjuicio de lo establecido en esta Ley”.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 37 de la LSR**, el Ayuntamiento remitirá al órgano competente para la declaración del interés general junto con un informe municipal razonando sobre la misma.

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, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la realización de una nueva tendida de fibra y obra civil, ubicado en el Polígono 10, Parcela 187 de Andratx, con referencia catastral 07005A010001870000RO, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Antonio Fernández Cobos, expediente n.º 1944/2024, solicitado por TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U., en su consideración de instalación de interés general, por lo



Ajuntament d' Andratx

que se formula la siguiente **PROPUESTA**

PRIMERO.- Informar favorablemente la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la realización de una nueva tendida de fibra y obra civil, ubicado en el Polígono 10, Parcela 187 de Andratx, con referencia catastral 07005A010001870000RO, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Antonio Fernández Cobos, expediente n.º 1944/2024, solicitado por TELEFONICA DE ESPAÑA, S.A.U., a efectos de lo dispuesto en el artículo 37.1 de la LSR.

SEGUNDO.- Dar traslado del expediente a la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, para la declaración de interés general, previa al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.

Expedient 8409/2023. Certificat final d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **8409/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **GUILLERMO MASSOT ANDONEGUI**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA, REHABILITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE CUBIERTA SOBRE DORMITORIOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CFO de 3280/2020)**, situado en el **POLÍGONO 10, PARCELA 87 – ES COLL BAIX (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A010000870000RT, 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 2 de agosto de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7142), siendo completado en fecha 20 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10221), en fecha 24 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11641), en fecha 14 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12256) y en fecha 15 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-495).

2º.- En fecha 20 de febrero de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 12 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2140).

3º.- En fecha 29 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2433).

4º.- En fecha 11 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Guillermo Massot Andonegui,** amb RGE núm. 2023-E-RE-7142 de 02 d'agost de 2023, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de reforma, rehabilitació i legalització de coberta sobre dormitoris d'habitatge unifamiliar aïllat, situada al Pol 10, parc. 87 del Coll baix, TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord*



Ajuntament d' Andratx

amb la llicència atorgada, **s'informa que:***

1. Consta certificat tècnic i d'habitabilitat, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes tècnics de Mallorca (núm. de visat 2022/03807 de dia 10 de gener de 2024).
2. Consta informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials signat en data 28/07/2023.
3. Consta inscripció en el registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis. La qualificació energètica es D. El núm. de inscripció a aquest registre és 7882404.
4. Consta full de descripció de modificacions introduïdes durant l'obra. Aquestes modificacions es descriuen com «lleugeres modificacions a portes interiors». A més, es presenten plànols i petita memòria (11/11863/23 de dia 23/11/23) en els quals es grafia la col·locació de les plaques solars al terra atès que la orientació de la coberta no és compatible amb el rendiment d'aquesta. Les modificacions executades no paralitzen les obres segons l'art 156 de la LUIB.
5. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu dia 13 de desembre de 2023, es comprovà que les obres no s'ajustaven al projecte amb llicència núm. 3280/2020 i les posteriors modificacions executades durant el transcurs de les obres presentades al juntament amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació (RGE 2433 de 29 de febrer de 2024) atès que la terrassa de la planta pis té una superfície superior a la que està projectada a la documentació gràfica el que provoca que a la planta baixa quedi un porxo de major superfície que el que estava projectat.

En data 29/02/24 i núm. de registre d'entrada 2433 es presenta documentació en el que s'estableix que consta un error gràfic de representació als plànols i que no hi ha augment de superfícies ni de volum.

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

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

Reforma d'habitatge: $191,06 \times 2,80 \times 1,20 \times 1,00 \times 527,42 \text{ €/m}^2 = 338.583,40 \text{ €}$

Porxo: $33,28 \times 2,80 \times 1,20 \times 1,00 \times 527,42 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 29.488,26 \text{ €}$

*Legalització coberta: Formació de coberta + teula de coberta= $30,40 \times 114,82 + 30,40 \times 63,30 = 5.414,85 \text{ €}$. *

Pressupost total actualitzat: 373.486,51 €

Expedient Descripció

Valoracions

Valoracions



Ajuntament d' Andratx

			actualitzades
3280/2020	Reforma i rehabilitació d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Atorgada per JGL 10 de desembre de 2021.	277.124,97 €	327.253,21 €
3280/2020	Legalització de coberta sobre dormitoris d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Atorgada per JGL 10 de desembre de 2021.	4.196,12 €	46.233,30 €
4961/2021	Reforma, rehabilitació i legalització de coberta sobre dormitoris d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Atorgada per JGL 10 de desembre de 2021.	No es modifica el pressupost del projecte bàsic	No es modifica el pressupost del projecte bàsic
CFO 8409/2023	Certificat de primera ocupació	316.276,31 €	373.486,51 €

Per tot quant s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, amb una valoració actualitzada de l'obra de **373.486,51 €.**"

5º.- En fecha 30 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 8409/2023 sol·licitat, es correspondria amb 1 unitat habitable d'habitatge, amb ús d'habitatge, amb un total de 6 places."

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 reforma, rehabilitación y legalización de cubierta sobre dormitorios de vivienda unifamiliar aislada, situada en el Polígono 10, Parcela 87 de este término municipal (CFO de 3280/2020).

Entre la documentación registrada en fecha 29 de febrero de 2024, consta el



Ajuntament d' Andratx

certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el director de la obra, César P. MARcaccini Mulet, y el director de ejecución material de la obra, el Sr. Frank Stahn, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/03807 de fecha 10 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2433).

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

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

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

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

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística nº 3280/2020, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de diciembre de 2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que se puede aceptar como documentación “As built”, con visado COAIB nº 11/11863/23 de fecha 23 de noviembre de 2023.

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 11 de junio 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 construcción de reforma, rehabilitación y legalización de cubierta sobre dormitorios de vivienda unifamiliar aislada, situada en el Polígono 10, Parcela 87 de este término municipal (CFO de 3280/2020).

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, REHABILITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE CUBIERTA SOBRE DORMITORIOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CFO de 3280/2020)**, situado en el **POLÍGONO 10, PARCELA 87 – ES COLL BAIX (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A010000870000RT.

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, REHABILITACIÓN Y LEGALIZACIÓN DE CUBIERTA SOBRE DORMITORIOS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CFO de 3280/2020)**, situado en el **POLÍGONO 10, PARCELA 87 – ES COLL BAIX (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A010000870000RT, solicitado por **GUILLERMO MASSOT ANDONEGUI**, puesto que se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística nº 3280/2020, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de diciembre de 2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que se puede aceptar como documentación “As built”, con visado COAIB nº 11/11863/23 de fecha 23 de noviembre de 2023.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (373.486,51.-€)**.

2º.- USO: VIVIENDA – PLAZAS: 6

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.

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 SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS**



OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (373.486,51.-€).

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 2852/2021. Finalización del procedimiento sancionador por infracción urbanística en calle Tapies, 17 - Andratx	
---	--

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

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2852/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 29 de marzo de 2021 la Celadora Municipal emite informe nº 70/2021 BC por una inspección realizada el 23 de marzo de 2021 en CALLE TAPIES, 17 – ANDRATX, referencia catastral nº 7086909DD4778N0001DE, Clasificación del Suelo: SUELO URBANO, Zonificación: ZONA U. - UNIFAMILIAR:

"2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 2833/2021: Declaración responsable con visado número 2021/01722 el 03/03/2021 redactado por Rafael Jaume Ferriol. Registro de entrada con número presentado el 11/03/2021.
- 1332/2021: Comunicación previa para renovación de acabados interiores y exteriores. Registro de entrada con número 2021-E-RE-678 presentado el 02/02/2021. Pendiente de revisar por el técnico municipal.
- 1145/2021: Comunicación previa para tala de 5 pinos. Registro de entrada con número 2021-E-RE-432 presentado el 22/01/2021. Informado favorable por el inspector de medio ambiente el 16/02/2021.
- 5220/2020: Comunicación previa para repara un muro. Registro de entrada con número 2020-E-RC-5269 presentado el 13/07/2020. Informado favorable por el técnico municipal.

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

La inspectora de obras que suscribe en el ejercicio habitual de sus obligaciones y haciendo seguimiento de la zona detecta una serie de obras en la calle Tapies, 17 no reflejadas en la documentación presenta en este Ayuntamiento.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que se han realizado demoliciones de tabiquería interior, modificaciones en la fachada, refuerzos estructurales con



estructuras metálicas, trabajos en la zona de la piscina y terrazas, eliminación carpintería exterior e interior, ninguno de estos trabajos se contemplan en la comunicación previa vigente 1332/2021. En el momento de la visita se encuentra en fase de demolición y de refuerzo estructural con estructura metálica.

Revisada la base datos municipal existe una declaración responsable con número de expediente 2833/2021 presentada el 11/03/2021 donde se indica que las obras se iniciarán en 15 días. La inspección se realiza el 23/03/2021 donde se detectan obras no amparadas en la comunicación previa ni en la declaración responsable aun no vigente.

[...] ESTADO EN EJECUCIÓN

6. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA: CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Reforma interior integral del total de la vivienda 488 m² (según catastro)

[...]"

Identifica como personas responsables a:

- PROPIETARIO: TOP INMOBILIEN MALLORCA, SL NIF B5766XXXX

- EMPRESA CONSTRUCTORA: EDIFICACIÓN BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ, SL, NIF B5703XXXX

- ARQUITECTO: MORITZ R. LEHNIGK

2º.- Consta en el expediente informe de titularidad catastral en el que aparece:

"Referencia Catastral

7086909DD4778N0001DE

Localización.

CL TAPIES 17

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: TOP IMMOBILIEN MALLORCA SL

NIF/NIE: B5766XXXX

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 21/01/2021"

3º.- Por Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades n.º 1193, de 30 de marzo de 2021, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CALLE TAPIES, 17 – ANDRATX, referencia catastral nº 7086909DD4778N0001DE, a TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., con NIF nº B5766XXXX, en concepto de propietaria, a EDIFICACIÓN BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ, S.L., con NIF nº B5703XXXX, en



concepto de constructora, y a MORITZ R. LEHNIGK, del que no consta el NIF, en concepto de arquitecto.

4º.- El 30 de marzo de 2021 la Celadora Municipal emite nuevo informe en el que indica que: "Personada en la dirección anteriormente citada, siendo las 13:18 horas del MARTES 30 de MARZO de 2021, la inspectora de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de SUSPENSIÓN de obras».

5º.- En fecha 31 de marzo de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-2249, MORITZ RAINER LEHNIGK, con NIE nº X857XXXXD, en nombre y representación de TOP IMMOBILIEN MALLORCA S.L., con NIF nº B5766XXXX, presenta recurso de reposición contra el Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades n.º 1193, de 30 de marzo de 2021.

6º.- En fecha 6 de abril de 2021 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que indica:

"La superficie según datos catastrales es de 488m2

Se comprueba que las obras se corresponden con una reforma integral de toda la vivienda.

Si bien a fecha de la inspección se han realizado trabajos de demolición, movimiento de tierras, refuerzos estructurales, y un porcentaje proporcional a la obra ejecutada en cuanto a Seguridad y Salud y gestión de Residuos, sin licencia.

III. Valoración

Criterios de valoración:

Durante la inspección realizada se observa que las obras se están siguiendo de acuerdo con que los planos del proyecto básico y de ejecución presentado, que corresponden a los expedientes 2833/2021 según los que la superficie construida final es de: SUP. TOTAL CONSTRUIDA : 446,57m² A efectos de realizar la valoración se adopta el el presupuesto de proyecto para realizar la valoración, teniendo en cuenta únicamente los capítulos de obra ejecutada, ya sea en su totalidad o en el porcentaje de obra realizada en dicho capítulo.

El Presupuesto de Ejecución de Material de Proyecto, PEM: 1.198.345,60.-€

Se trata de una reforma integral en la que se ve afectada la estructura, en el momento de la inspección se han realizado trabajos de los siguientes capítulos que según el PEM del Proyecto presentado :

- 1.- Demoliciones : 85.519,90.-€*
- 2.- Movimiento de tierras: 10.097,98.-€*
- 3.- Estructura: 45.758,55.-€*
- 21.- Seguridad y Salud (5%) 23.973,22.-€*
- 22.- Gestión de Residuos (10%) 6.127,07.-€*

Cálculos de Valoración:

[...]

P.E.M. DE OBRA EJECUTADA: 143.187,79.-€



Ajuntament d' Andratx

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CIENTO CUARENTA Y TREZ MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y NUEVE (143.187,79.-€)

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 1 mes

OBSERVACIONES: Las obras SON LEGALIZABLES, siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andratx (se está tramitando proyecto básico y de ejecución".

7º.- En fecha 20 de abril de 2020 la Arquitecta Municipal emite informe técnico desfavorable en el expediente 2833/2021 de declaración responsable:

"1. NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA ACTUACIÓ

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA: Aprobada definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX '07: Aprobadas definitivamente por el Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 26 d'Abril de 2007. (BOIB núm. 70 de 10-05-07).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre: Aprobada definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-2017).

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ: Aprobada definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB núm. 66, de 30-04-15).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: URBANITZABLE (P/3PA) Montport

Zonificació: UNIFAMILIAR (U)

3. EXPEDIENTES RELACIONATS

MA 49/1995: Construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Llicència atorgada per Comissió de Govern en sessió celebrada en data 02 de juny de 1995. Projecte executiu i CFO Refª 1/1997.

MA 18/2010: Ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada el dia 13 d'agost de 2010. Projecte d'execució i CFO Refª 50/2011.

CP 5220/2020: Reparació de mur.

CP 1145/2021: Tala de 5 pins.

CP 1332/2021: Renovació d'acabats a interiors i exteriors.

2852/2021: Suspensió d'obres.

4.PRESSUPOST I TERMINIS

Pressupost (PEM) inicial de les obres: 1.174.372,28 € (Es descompta SS)

TERMINIS: Inici de les obres: 6 mesos



Execució de les obres: 24 mesos

5. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 11 de març de 2021, i amb núm. de registre d'entrada 1733, es va presentar projecte bàsic i executiu per la reforma d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina mitjançant el tràmit de Declaració Responsable amprat pel règim excepcional previst a l'article 5 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa a l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. No consta autorització de l'agència estatal de seguretat aèria (AESA). D'acord amb la instrucció interna de l'àrea d'urbanisme de l'Ajuntament d'Andratx de dia 27 de novembre de 2013, queden excloses de la necessitat d'autorització prèvia de l'ANSC, les llicències, projectes municipals o declaracions responsables d'obres consistents en: «b) Quan la construcció, edifici o instal·lació ja disposin prèviament d'autorització de servitud aeronàutica, i s'hagin de realitzar obres que no suposin un increment de l'altura autoritzada. En tot cas, als edificis i construccions executats abans d'abril de 1972 se'ls haurà d'aplicar el mateix règim que aquells que ja disposin prèviament d'autorització de servitud aeronàutica, i per tant s'hi podran autoritzar obres que no suposin increment de l'altura executada abans d'abril de 1972, sense necessitat d'autorització prèvia de l'ANSC.

Consta acta de recepció de les obres relatives al contracte de col·laboració públic-privada per la realització del projecte i execució d'infraestructures urbanístiques i elaboració del projecte de la xarxa de sanejament, execució de les obres i la seva explotació de data 03 d'abril de 2018.

Consideracions tècniques

1. El règim excepcional de declaració responsable de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries per l'impuls de l'activitat econòmica i la simplificació administrativa a l'àmbit de les administracions públiques de les Illes Balears per pal·liar els efectes de la crisi ocasionada per la COVID-19, no és d'aplicació:

a) A les obres, actes i instal·lacions prevists en l'article 11.4 del Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i rehabilitació urbana, o d'altres obres que una normativa sectorial estatal sotmeti al règim de llicència prèvia:

Moviments de terres, explanacions, parcel·lacions, segregacions u altres actes de divisió de finques en qualsevol classe de sòl, quan no formen part d'un projecte de reparcel·lació.

b) Les obres d'edificació, construcció i implantació de instal·lacions de nova planta.

c) La ubicació de cases prefabricades e instal·lacions similars, ja siguin provisionals o permanents.

La tala de masses arbòries o de vegetació arbustiva en terrenys incorporats a



Ajuntament d' Andratx

processos de transformació urbanística i, en tot cas, quan aquesta tala se derivi de la legislació de protecció del domino públic.

b) A la zona de servitud de protecció de costa.

c) Als edificis en situació de fora d'ordenació.

d) A les demolicions totals o parcials -sempre que aquestes suposin una demolició total acumulativament- de les construccions i edificacions.

e) A les obres o intervencions que es duguin a terme a edificis o construccions que siguin béns d'interès cultural o catalogats.

f) A les obres d'ampliació en edificis existents que siguin intervencions de caràcter total o parcial, sempre que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria o el conjunt del sistema estructural.

g) A la rehabilitació integral que impliqui una variació essencial del conjunt del sistema estructural.

2. Consta una suspensió d'obres per haver executat obres sense llicència, ja que aquestes no estaven contemplades a cap de les comunicacions prèvies sol·licitades amb anterioritat. A aquesta declaració responsable (exp. 2833/2021) es contemplen les obres executades, però no obstant això, no s'ha esperat al termini mínim de 15 dies que estableix l'article 5.5 de la Llei 2/2020, per iniciar les obres i per aquest motiu l'habitatge es troba en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'apartat c de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.

3. Atès l'apartat 1.3.1 de la memòria del projecte, en el qual es descriu una intervenció a l'habitatge de reforma integral que afecta a elements estructurals, la declaració responsable ha de venir acompanyada d'una pòlissa d'assegurança que cobreixi la responsabilitat civil del promotor de l'obra.

4. S'ha de sol·licitar autorització a l'Agència Estatal de Seguretat Aèria atès que és un edifici posterior a l'any 1972 i que als expedients anteriors no consta aquesta autorització. Per tant, i d'acord amb l'article 5.6 de la Llei 2/2020, de 15 d'octubre, de mesures urgents i extraordinàries pel impuls de l'activitat econòmica, quan les actuacions requereixin alguna autorització prèvia o algun informe administratiu previ per a l'exercici del dret conforme a la normativa sectorial d'aplicació, no es pot presentar la declaració responsable sense que aquests l'acompanyin o, si escau, s'hi adjunti el certificat administratiu del silenci produït, quan la dita normativa prevegi la seva obtenció prèvia a càrrec de la persona interessada. Així mateix, quan l'acte suposi l'ocupació o la utilització del domini públic, s'ha d'aportar l'autorització o la concessió de l'administració titular d'aquest.

Conclusions

Per tot l'exposat anteriorment, el present projecte no es pot acollir al règim excepcional de Declaració Responsable per a determinades obres e instal·lacions a executar en sòl urbà, per trobar-se en situació de fora d'ordenació.

A més no s'ha presentat la pòlissa d'assegurança que cobreix la responsabilitat civil del promotor i no consta a l'expedient l'autorització de l'agència estatal de seguretat aèria (AESA), ni la sol·licitud de la mateixa".



Ajuntament d' Andratx

8º.- Mediante Decreto de Alcaldía nº 1468, de 22 de abril de 2021, se resolvió desestimar el recurso de reposición interpuesto el 31 de marzo de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-2249, por MORITZ RAINER LEHNIGK, con NIE nº X857XXXXD, en nombre y representación de TOP IMMOBILIEN MALLORCA S.L., con NIF nº B5766XXXX, contra el Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades n.º 1193, de 30 de marzo de 2021.

9º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 30 de abril de 2021, acordó:

“PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto del Regidor de Urbanismo y Licencias de Actividades núm. 1193, de 30 de marzo de 2021 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 TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., con NIF nº B5766XXXX, en concepto de propietaria, EDIFICACIÓN BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ, S.L., con NIF nº B5703XXXX, en concepto de constructora, y MORITZ R. LEHNIGK, con NIE nº X857XXXXD, en concepto de arquitecto, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE TAPIES, 17 – ANDRATX, referencia catastral nº 7086909DD4778N0001DE, consistentes en Reforma interior integral del total de la vivienda 488 m², y como consecuencia: [...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., con NIF nº B5766XXXX, en concepto de propietaria, EDIFICACIÓN BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ, S.L., con NIF nº B5703XXXX, en concepto de constructora, y MORITZ R. LEHNIGK, con NIE nº X857XXXXD, en concepto de arquitecto, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE TAPIES, 17 – ANDRATX, referencia catastral nº 7086909DD4778N0001DE, consistentes en Reforma interior integral del total de la vivienda 488 m², y como consecuencia: [...]”.

10º.- En fecha 10 de mayo de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-3514, MORITZ RAINER LEHNIGK presenta alegaciones.

11º.- En fecha 6 de mayo de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-3443, MORITZ RAINER LEHNIGK, en nombre y representación de TOP IMMOBILIEN MALLORCA S.L. presenta alegaciones.

12º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 7 de mayo de 2021, acordó declarar la imposibilidad de continuar con la reforma de la vivienda unifamiliar aislada y piscina prevista en la Declaración Responsable presentada en fecha 11 de marzo de 2021 (2021-E-RE-1733), solicitado por TOP IMMOBILIEN MALLORCA, situado en CARRER TÀPIES, 17- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7086909DD4778N0001DE, ya que, no se ha presentado la póliza de seguro que cubre la responsabilidad civil del promotor y la autorización de AESA, y la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación, por haber iniciado las obras sin el amparo de la Declaración Responsable y por tanto, por



inobservancia de los requisitos impuestos por la normativa aplicable.

13º.- En fecha 7 de junio de 2021 la Instructora emitió la diligencia siguiente:

“Visto que en fecha 13 de mayo de 2021, RGE nº 2021-E-RE-3753, MORITZ RAINER LEHNIGK, en nombre y representación de TOP INMOBILIEN MALLORCA S.L. presenta solicitud de legalización (expediente nº 4757/2021 LG), y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 2852/2021 QUEDA SUSPENDIDO desde el 13 de mayo de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

14º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de febrero de 2023, acordó conceder licencia de legalización de reforma parcial y al proyecto básico y de ejecución de reforma y acabados en vivienda unifamiliar aislada con piscina, expediente 4757/2021, solicitado por TOP IMMOBILIEN MALLORCA SL con NIF n.º ...63403, situada en CARRER TÀPIES, 17- ANDRATX, referencia catastral 7086909DD4778N0001DE, proyecto firmado por el arquitecto sr. Moritz R. Lehnigk, integrado por la siguiente documentación: memoria descriptiva; memoria constructiva; cumplimiento de reglamentos y disposiciones; documentación específica de legalización; planos visados y presupuesto y medidas con visado n.º 11/08380/22 de día 07 de septiembre de 2022, exigencias técnicas del expediente de legalización; cumplimiento del CTE; anexos a la memoria; pliego de condiciones y coste de ejecución material de la legalización con visado n.º 11/06481/22 de día 01 de julio de 2022.

Condicionado a que el muro perimetral de la parte de cubierta que se modifica a cubierta plana, al situarse por encima de la altura máxima, tendrá que tener la altura de un antepecho o barandilla de protección con la altura determinada a tal efecto en función de la caída a salvar, dando cumplimiento a la Norma 29.1; debiendo cumplir, con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia y con los condicionantes establecidos en la autorización emitida por AESA.

15º.- En fecha 12 de abril de 2024 la secretaria de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2852/2021, en el qual es va aprovar per la JGL de dia 30 d'abril de 2021, d'inici procediment restabliment i sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar als interessats,

• TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., en data 13/05/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 14/05/2021 a 03/06/2021 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit d'al·legacions, dia 06/05/2021, RGE 2021-E-RE-3443.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització era del 14/05/2021 a 13/07/2021.

• EDIFICACION BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ S.L., en data 5/05/2021



Ajuntament d' Andratx

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 06/05/2021 a 26/05/2021 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització era del 06/05/2021 a 05/07/2021.

- MORITZ RAINER LEHNIGK, en data 5/05/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 06/05/2021 a 26/05/2021 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit d'al·legacions, dia 10 de maig de 2021, RGE 2021-E-RE-3514.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització era del 06/05/2021 a 05/07/2021.

A data actual segons el documents que tenc al meu abast s'ha presentat projecte de legalització següent:

- Exp. 4757/2021 LG - RGE 2021-E-RE-3753 de dia 13-05-2021, llicència atorgada 17/02/2023.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta”.

16º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de mayo de 2024, acordó:

“PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de abril de 2021.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., con NIF nº B5766XXXX, en concepto de propietaria, EDIFICACIÓN BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ, S.L., con NIF nº B5703XXXX, en concepto de constructora, y MORITZ R. LEHNIGK, con NIE nº X857XXXXD, en concepto de arquitecto, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 4757/2021), en CALLE TAPIES, 17 – ANDRATX, referencia catastral nº 7086909DD4778N0001DE, consistentes en Reforma interior integral del total de la vivienda 488 m², [...]”.

17º.- TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., con NIF nº B5766XXXX (RGE n.º 2024-E-RE-5581 de 13-05-2024), EDIFICACIÓN BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ, S.L., con NIF nº B5703XXXX (RGE n.º 2024-E-RE-5522 de 10-05-2024), y MORITZ R. LEHNIGK, con NIE nº X857XXXXD (RGE n.º 2024-E-RE-5551 de 10-05-2024), presentan escritos reconociendo su responsabilidad y solicitando el pago de la sanción reducida.

18º.- Constan en el expediente los justificantes de pago de las sanciones:

- COBRO LIQ. 1298730 G-2852-21 EDIFICACION BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ SL 12.877,31 €.
- COBRO LIQ. 1298917 G-2852-21 TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L. 12.877,31 €.



Ajuntament d' Andratx

- COBRO LIQUIDACION 1298907 MORITZ 12.877,31 €.

19º.- Consta en el expediente diligencia de la auxiliar de Disciplina de fecha 16/07/2024:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2852/2021, en el qual es va aprovar per la JGL de dia 3 de maig de 2024, d'inici procediment sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar als interessats,

- TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., en data 06/05/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 07/05/2024 a 27/05/2024 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit, dia 13/05/2024 amb RGE 2024-E-RE-5581.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 12.877,31 €. Liquidació cobrada en data 15/05/2024.

- EDIFICACION BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ S.L., en data 06/05/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 07/05/2024 a 27/05/2024 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit, dia 10/05/2024 amb RGE 2024-E-RE-5522.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 12.877,31 €. Liquidació cobrada en data 15/05/2024.

- MORITZ RAINER LEHNIGK, en data 06/05/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 07/05/2024 a 27/05/2024 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit, dia 10/05/2024 amb RGE 2024-E-RE-5551.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 12.877,31 €. Liquidació cobrada en data 06/06/2024.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Maria Francisca Ruiz Roig".

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 10 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que sea procedente, y se facilitará al interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

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



2. Solo en los casos previstos legalmente comportan unas reducciones al importe en la sanción».

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

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

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

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

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

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico 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 el presupuesto de las obras legalizadas contenido en el informe técnico de fecha 27/01/2023 (57.232,47€), de **42.924,35 €** para cada persona responsable.

Es de aplicación la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB “Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto”, lo que supone una sanción de **21.462,18 € para cada persona responsable**, en virtud del principio de responsabilidad del artículo 28 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



Ajuntament d' Andratx

Por último, el artículo 202.b) de la LUIB establece que: 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: 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, lo que supone una multa de 12.877,31 €.**

Por tanto, visto que las personas responsables han pagado las sanciones procede finalizar el procedimiento sancionador n.º 2852/2021, iniciado con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 4757/2021), en CALLE TAPIES, 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 7086909DD4778N0001DE, consistentes en Reforma interior integral del total de la vivienda 488 m².

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

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 2852/2021, seguido contra TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., con NIF n.º B5766XXXX, en concepto de propietaria, EDIFICACIÓN BALEAR SERRANO-RODRIGUEZ, S.L., con NIF n.º B5703XXXX, en concepto de constructora, y MORITZ R. LEHNIGK, con NIE n.º X857XXXXD, en concepto de arquitecto, visto que ha procedido al pago de las sanciones por la comisión de una **infracción grave** del art. 163.2.c).i de la LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 4757/2021), en CALLE TAPIES, 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 7086909DD4778N0001DE, consistentes en *Reforma interior integral del total de la vivienda 488 m²*.

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

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la



Ajuntament d' Andratx

Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

B) ACTIVITAT DE CONTROL

No hi ha assumptes

C) PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

