

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/33	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

23 / d'agost / 2024

Durada:

Des de les 10:05 fins a les 10:21

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

Juan Forteza Bosch

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	NO
43095951T	Juan Forteza Bosch	SÍ
43099225P	Magdalena Juan Pujol	SÍ
43149939F	Ivan Sanchez Sanchez	SÍ

Excuses d'assistència presentades:

1. ESTEFANIA

GONZALVO

GUIRADO:



Ajuntament d' Andratx

«.»»

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

Expedient 10036/2023. Subvencions per Concurrència no Competitiva - Beques d'estudis a l'estranger curs 23/24	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 10036/2023 relatiu a la convocatòria de Beques d'estudis a l'estranger, curs 2023/2024.

Vista la providència de la Regidora d'Educació de dia 19 de febrer de 2024.

Vist l'informe jurídic de dia 19 de febrer de 2024.

Vist l'informe de fiscalització de dia 13 de febrer de 2024.

Vista la proposta de la Regidora d'educació per Junta de Govern de dia 21 de febrer de 2024.

Vist l'Acord de la Junta de Govern Local celebrada dia 28 de febrer de 2024.

La publicació al BOIB núm 31 de dia 2 de març de 2024 referent a les bases de les Beques per a estudiants a l'estranger, curs 23/24.

Es presenten en temps i forma les següents sol·licituds:

Nom i Llinatges de l'alumna/e	DNI	registre
Alonso Serrano Sariego	***2102**	2024-E-RC-1750
Maria Dolores Porcel Sanchez	***1030**	2024-E-RC-2321
Josefina Marcaccini Bottoli	***9489**	2024-E-RE-4019
Alejo Marcaccini Bottoli	***1029**	2024-E-RE-4021
Maria Teresa de la Cruz Hachiles	***9909**	2024-E-RE-2958
Eva Cuenca Martinez	***6812**	2024-E-RE-2950



Ajuntament d' Andratx

Francina Amengual Pons	***8658**	2024-E-RE-3348
Isaac Hernandez Alcala	***7272**	2024-E-RC-2088
Eva Maria Mendez Fons	***1585**	2024-E-RE-3997

El tècnic emet el seu informe, sobre les esmentades sol·licituds de beques per estudis a l'estranger curs 23/24, dia 20/08/2024, que diu literalment:

“ Document: informe tècnic

Expedient: 10036/2023

Procediment: concessió beques

per a estudis a l'estranger

Emissor: Àrea d'Educació

Informe de concessió de beques d'estudis a l'estranger, 2023/2024

Antecedents

- 1. El 23 de febrer de 2024 en la Junta de Govern Local 2024/7 s'aprova la Convocatòria de les beques per a estudis a l'estranger, del curs 2023/2024, a càrrec a la partida pressupostària 326.48102 i amb un import màxim de 10.000.-€.*
- 2. El dia 02/03/2024 es publica l'Edicte 1987, de la Convocatòria de les beques per a estudis a l'estranger, del curs 2023/2024, en el BOIB núm. 31.*
- 3. El termini per a la presentació de les esmentades beques és de l'11 de març a l'11 d'abril de 2024.*
- 4. Revisades les sol·licituds presentades que són les següents:*

Nom i Llinatges de l'alumna/e	DNI
Alonso Serrano Sariego	***2102**
Maria Dolores Porcel Sanchez	***1030**
Josefina Marcaccini Bottoli	***9489**
Alejo Marcaccini Bottoli	***1029**
Maria Teresa de la Cruz Hachiles	***9909**
Eva Cuenca Martinez	***6812**



Ajuntament d' Andratx

Francina Amengual Pons	***8658**
Isaac Hernandez Alcala	***7272**
Eva Maria Mendez Fons	***1585**

Vista la naturalesa de les beques que ofereix aquest Ajuntament, la sol·licitud de la Sra. Maria Dolores Porcel Sánchez no reuneix els requisits d'una beca educativa ja que és tracta d'un programa de residència.

5. Presentat l'informe del departament de Recaptació, en relació a les obligacions fiscals amb l'Ajuntament d'Andratx dels estudiants que han presentat les sol·licituds, de dia 22 de juliol de 2024.
6. El total pressupostat per aquestes beques és de 10.000€ i que si es concedeix el 100% (1.500€) de la mateixa als 8 sol·licitants puja a un total de 12.000,00€ es procedeix a prorratejar totes les quanties a la quantitat de 1.250€.

Nom i Llinatges de l'alumna/e	DNI	Quantitat
Alonso Serrano Sariego	***2102**	1.250€
Josefina Marcaccini Bottoli	***9489**	1.250€
Alejo Marcaccini Bottoli	***1029**	1.250€
Maria Teresa de la Cruz Hachiles	***9909**	1.250€
Eva Cuenca Martinez	***6812**	1.250€
Francina Amengual Pons	***8658**	1.250€
Isaac Hernandez Alcala	***7272**	1.250€
Eva Maria Mendez Fons	***1585**	1.250€

Legislació aplicable

Seguint amb les bases de la convocatòria, serà d'aplicació l'Ordenança Municipal reguladora de la concessió d'ajuts i subvencions; la Llei 39/2015, de 1 d'octubre 2015 del Procediment Administratiu Comú, la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions; i el seu Reglament .

Conclusió

El qui subscriu **INFORMA FAVORABLEMENT** en la concessió de les beques als



Ajuntament d' Andratx

següents estudiants amb les quantitats que figuren al quadre i que han estat presentades i justificades en temps i forma i reuneixen els requisits de la present convocatòria.

Nom i Llinatges de l'alumna/e	DNI	Quantitat
Alonso Serrano Sariego	***2102**	1.250€
Josefina Marcaccini Bottoli	***9489**	1.250€
Alejo Marcaccini Bottoli	***1029**	1.250€
Maria Teresa de la Cruz Hachiles	***9909**	1.250€
Eva Cuenca Martinez	***6812**	1.250€
Francina Amengual Pons	***8658**	1.250€
Isaac Hernandez Alcala	***7272**	1.250€
Eva Maria Mendez Fons	***1585**	1.250€

Al mateix temps **INFORM DESFAVORABLEMENT** per no reunir els requisits de la present convocatòria, la concessió de la beca a la Sra.

Nom i Llinatges de l'alumna/e	DNI
Maria Dolores Porcel Sanchez	***1030**

Andratx, document signat electrònicament"

La dotació econòmica total de la convocatòria és de 10.000,00 € a càrrec de la partida pressupostària 326.48102, vist que el total de l'import de les sol·licituds registrades correctament i favorables és de 12.000,00€, es procedeix a prorratejar totes les quanties a la quantitat de 1.250€, per tal de no superar els 10.000,00€.

El departament d'Intervenció municipal ha emès l'informe favorable d'autorització i disposició de la despesa en data de 21 d'agost de 2024.

La regidora d'Educació que ho subscriu, **PROPOSA** a la Junta de Govern Local:

1. Disposar de la despesa i donar compte a la Intervenció i a la Recaptació Municipal, de les següents subvencions:

Nom i Llinatges de l'alumna/e	DNI	Quantitat
Alonso Serrano Sariego	***2102**	1.250€
Josefina Marcaccini Bottoli	***9489**	1.250€
Alejo Marcaccini Bottoli	***1029**	1.250€



Ajuntament d' Andratx

Maria Teresa de la Cruz Hachiles	***9909**	1.250€
Eva Cuenca Martinez	***6812**	1.250€
Francina Amengual Pons	***8658**	1.250€
Isaac Hernandez Alcala	***7272**	1.250€
Eva Maria Mendez Fons	***1585**	1.250€

2. Publicar al tauler d'anuncis i a la pàgina web d'aquest Ajuntament les beques concedides.

3. Notificar als interessats les sol·licituds resoltes negativament.

Expedient 4248/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva. ACTIVITATS D'ACCIÓ SOCIAL EN EL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX 2024	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 4248/2024 relativa a la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2024.

El 24 de juny de 2024, la convocatòria i concessió de subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2024 va ser aprovada per la Junta de Govern Local.

El 29 de juny de 2024 es publica les Bases i l'Extracte de la convocatòria i concessió de subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2024 al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) Núm. 86 de dia 29 de juny de 2024.

La dotació econòmica total de la convocatòria és de 15.000,00 € a càrrec de la partida pressupostària 231.48007, establert en el punt sisè de les Bases.

El total de l'import de la concessió de subvencions és de 8.200,00 € a concedir a l'associació Círculo de Mujeres del municipi d'Andratx, segons baremació i puntuació obtinguda, segons l'informe tècnic de dia 16 d'agost de 2024.

Aquesta associació es troba al corrent de les obligacions tributàries segons consta dins l'expedient amb les diferents administracions públiques.



Ajuntament d' Andratx

La regidora qui subscriu, PROPOSA a la Junta de Govern Local:

PRIMER. Atorgar una subvenció de 8.200,00 € a l'associació Círculo de Mujeres.

SEGON. Disposar la quantia de 8.200,00 € a càrrec de l'aplicació 231.48007 del pressupost per l'any 2024.

TERCER. Donar trasllat del present acord a Intervenció Municipal i al departament de Serveis Socials.

QUART. Donar trasllat als interessants.

CINQUÈ. Publicar a la Seu electrònica de l'Ajuntament d'Andratx.

Expedient 2185/2024. Subvencions Directes o Nominatives	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

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

...//...

341.48003	SUBV	Escuderia Mallorca Competició	15.500,00€
-----------	------	----------------------------------	------------

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 15 març de 2024

Vist informe d'intervenció en data 4 d'abril de 2024.

Vist que el Conveni es va signar en data 24 d'abril de 2024.

Vist l'informe tècnic en data 9 i 12 d'agost corresponent a la documentació



Ajuntament d' Andratx

presentada per l'Escuderia Mallorca Competició per l'atorgament del conveni de la subvenció nominativa per a l'organització del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas.

Vist informe d'intervenció en 14 d'agost de 2024.

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

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la subvenció nominativa a favor de Escuderia Mallorca Competició per a la realització del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament de 7.750,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48003 del pressupost municipal la següent subvenció nominativa corresponent a les despeses de Escuderia Mallorca Competició per a la realització del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas.

TERCER.- Notificar el present acord a l'interessat.

QUART.- Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal.

Expedient 2736/2024. Subvencions Directes o Nominatives	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

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

...//...

341.48007	SUBV	GR ES VINYET	3.500,00€
-----------	------	--------------	-----------

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



Ajuntament d' Andratx

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 15 abril de 2024

Vist informe d'intervenció en data 15 abril de 2024.

Vist que el Conveni es va signar en data 6 de maig de 2024.

Vist l'informe tècnic en data 7 d'agost corresponent a la documentació presentada pel Club Gimnàstica Rítmica Es Vinyet per l'atorgament del conveni de la subvenció nominativa per a l'organització del Torneig Nacional GR Es Vinyet.

Vist informe d'intervenció en data 8 d'agost de 2024.

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

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la subvenció nominativa a favor de GR Es vinyet per a la realització del torneig nacional es vinyet

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament de 3.500,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48007 del pressupost municipal la següent subvenció nominativa corresponent a les despeses del Club Gimnàstica Rítmica Es Vinyet per la realització del Torneig Nacional GR Es Vinyet.

TERCER.- Notificar el present acord a l'interessat.

QUART.- Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal.

Expedient 2786/2024. Subvenció Nominativa Gent Gran Andratx i Port	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

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

...//...

231.48003	SUBV	GENT GRAN D'ANDRATX	5.000,00€
-----------	------	---------------------	-----------



Ajuntament d' Andratx

		I PORT	
--	--	--------	--

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 21 de juny de 2024.

Vist l'informe d'intervenció en data 21 de juny de 2024

Vist l'informe de la tècnica de Serveis Socials informant favorablement els justificants presentats,

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

PRIMER.- Ordenar el pagament de la següent subvenció:

- GENT GRAN D'ANDRATX I PORT 5.000,00€

CIF G07282569

SEGON.- Notificar el present acord a l'interessat.

TERCER.- Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal.

Expedient 7729/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7729/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER MIRÓ, 53 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6491632DD4769S0001MQ, solicitado por **KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 12 de agosto de 2019, Megandratx S.L. S.COM, en calidad de interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-9439).

2º.- En fecha 17 de febrero de 2020, tuvo entrada en este Ayuntamiento la autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), condicionada a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2020-E-RC-1826):

“• No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda y para la grúa torre, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la instalación de la grúa torre.

• Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.”

3º.- En fecha 4 de agosto 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 23 de abril de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-3543).

4º.- En fecha 18 de septiembre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2020-E-RE-4570), siendo completado en fecha 22 de abril de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2976).

5º.- En fecha 27 de mayo de 2021, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 26 de mayo de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-4245).

6º.- En fecha 23 de septiembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7494), siendo completado en fecha 15 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8342), en fecha 29 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8805) y en fecha 22 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9572).

7º.- En fecha 6 de octubre de 2022, se notificó a la parte interesada un tercer



Ajuntament d' Andratx

requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 16 de agosto de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-8533).

8º.- En fecha 28 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-9142), siendo completado en fecha 12 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-352).

9º.- En fecha 13 de junio de 2023, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 1 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5984).

10º.- En fecha 23 de junio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5804).

11º.- En fecha 13 de julio de 2023, se registró en este Ayuntamiento una solicitud de cambio de solicitante de la licencia, pasando de Megandratx S.L. S.COM a KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.

12º.- En fecha 9 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada un quinto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 2 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6133).

13º.- En fecha 15 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5723), siendo completado en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8583) y en fecha 29 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8621).

14º.- En fecha 5 de agosto de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Antecedents:

En data 12 d'agost de 2019, i amb núm. de registre d'entrada 9439, es va presentar projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. El tècnic anterior realitzar un informe de deficiències, les quals es volen esmenar amb la documentació presentada el dia 18 de setembre de 2020.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeeronàutica de l'Agència



Ajuntament d' Andratx

Estatut de Seguretat Aèria. Consta autorització de l'agència estatal de seguretat aèria (AESA), de dia 06 de febrer de 2020, per a la construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 207,00 msnm i amb una altura de 10,00 msnm. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 217,00 msnm. (RGE: 1826 de 17/02/20).

Consideracions tècniques:

Les deficiències dels informes anteriors han estat esmentades.

Conclusions:

El projecte presentat de habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat dia 29 de juliol de 2024 i núm. de registre 8621 redactat per l'arquitecte Antonio García-Ruiz Puigserver, sense visar, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8621).

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

- **Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA):** consta informe favorable de fecha 6 de febrero de 2020, condicionada a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2020-E-RC-1826):

“• No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la



Ajuntament d' Andratx

vivienda y para la grúa torre, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la instalación de la grúa torre.

- Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.”*

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 5 de agosto 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 con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8621), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones generales y específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-



Ajuntament d' Andratx

RE-8621), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER MIRÓ, 53 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6491632DD4769S0001MQ, solicitado por **KIM PROPERTIES DEVELOPMENT BALEARICS S.L.U.**, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8621), siempre y cuando se cumpla con las normas y condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P/3PA) MONPORT**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR - U**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.564.452,49.-€).**

3.- Plazos:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).

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

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

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

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, 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 implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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: **UN MILLÓN QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.564.452,49.-€).**

Expedient 7180/2021. Llicència urbanística de legalització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7180/2021**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE**



Ajuntament d' Andratx

MEDIANERAS Y ALMACÉN, situada en el **BARRI DE SA CAPELLA, 12 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 7811443DD4871S, solicitado por **VALERIE VEUTHEY VICH**, 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 16 de agosto de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6590), siendo completado en fecha 12 de noviembre de 2019 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9289, 2021-E-RE-9280, 2021-E-RE-9288 y 2021-E-RE-9289).

2º.- En fecha 7 de febrero de 2022, el Inspector de obras municipal emitió informe de inspección y valoración:

«Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular y toma de medidas, el inspector de obras que suscribe, comprueba que, en el momento de la visita, el estado de la vivienda y el almacén se ajusta a la documentación presentada en el expediente 7180/2021.»

3º.- En fecha 13 de abril de 2022, la parte interesada registró más documentación (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2980), siendo completado en fecha 25 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3215), en fecha 20 de junio de 2022 siendo completado en fecha 12 de noviembre de 2019 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4452).

4º.- En fecha 8 de junio de 2023, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable condicionado a que: *«l'arquitecte municipal valori si el volum del magatzem és legalitzable. I que la fusteria exterior dels vuits sigui amb persiana mallorquina de fusta.»*

5º.- En fecha 4 de septiembre de 2023, la parte interesada registró más documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RC-5135), siendo completado en fecha 4 de abril



Ajuntament d' Andratx

de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-2211), en fecha 10 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3694), en fecha 13 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3764).

6º.- En fecha 4 de julio de 2024, la parte interesada registró en esta documentación en base un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Técnica municipal en su informe de fecha 20 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4208), siendo completado en fecha 25 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4600).

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

«Vista la documentació presentada, i el projecte redactat per l'arquitecte Eugenio de la Fuente, amb visat COAIB núm. 1/0064 en data de 10 de juliol de 2024, inform:

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

- Cuina de 12,70 m2

- Magatzem de 71,25 m2

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

2. L'habitatge existent i volum principal, anterior a les ampliacions objecte del projecte, sembla que és anterior a 1956, d'acord amb la fitxa cadastral i les fotografies aèries extretes de l'IDEIB. No obstant això, les ampliacions sembla que es varen executar entre els anys 2002 i 2004 sense el corresponent títol habilitant, per la qual cosa, es trobaria fora d'ordenació.

Atès que no s'han esgotat paràmetres, s'entén que es podrien legalitzar les ampliacions.

3. Consta informe d'inspecció emès per l'inspector d'obres municipal, en data de 07/02/2022, en el qual constata que l'estat de l'habitatge i el magatzem concorda amb la documentació adjunta a l'expedient.

4. Entre la documentació consta aixecament planimètric i georeferenciació, de juliol de 2023, en el qual figura una superfície de parcel·la urbana de 516,74 m2. No obstant això, en el Registre de la Propietat consta una superfície de 525 m2.

No obstant això i atès que la discrepància entre la superfície cadastral i la registrada



Ajuntament d' Andratx

al registre de la propietat és inferior al 5% tal i com regula la Llei Hipotecària, s'admet la superfície adoptada.

5. Vista la documentació presentada per l'esmena de les deficiències, amb RGE núm. 2024-E-RC-4600, 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 Eugenio de la Fuente, amb visat COAIB núm. 1/0064 en data de 10 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 y almacén, situada en el Barri de Sa Capella, 12 de s'Arracó, incluido en el área de protección del Centro Histórico «*Barri de Sa Capella*» (Ficha CH 411) con un grado de protección ambiental.

El proyecto ha sido redactado por el arquitecto Eugenio de la Fuente, con visado COAIB n.º 1/0056 de fecha 28 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4600).

La vivienda existente es anterior al año 1956, de conformidad con la ficha catastral y las fotografías aéreas del IDEIB. Sin embargo, las ampliaciones ejecutadas parece que se llevaron a cabo entre los años 2002 y 2004, por lo que se encontrarían en situación de fuera de ordenación.

Las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante y que se pretenden legalizar, según se describe en la memoria, son las siguientes:

- Cocina de 12,70 m².
- Almacén de 71,25 m².

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



Ajuntament d' Andratx

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



Ajuntament d' Andratx

de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legaliza.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 7 de agosto 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 y almacén, situada en el Barri de Sa Capella, 12 de s'Arracó, proyecto redactado por el arquitecto Eugenio de la Fuente, con visado COAIB n.º 1/0056 de fecha 28 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4600), 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 y almacén, situada en el Barri de Sa Capella, 12 de s'Arracó, proyecto redactado por el arquitecto Eugenio de la Fuente, con visado COAIB n.º 1/0056 de fecha 28 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4600), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a que *«la fusteria exterior dels vuits sigui amb persiana mallorquina de fusta.»*

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 Y ALMACÉN**, situada en el **BARRI DE SA CAPELLA, 12 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 7811443DD4871S, solicitado por **VALERIE VEUTHEY VICH**, proyecto redactado por el arquitecto Eugenio de la Fuente, con visado COAIB n.º 1/0056 de fecha 28 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2024



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2024-E-RE-4600), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a que «*la fusteria exterior dels vuits sigui amb persiana mallorquina de fusta.*»

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **SA·U1 (Unifamiliar entre medianeras).**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (82.282,80.-€).**

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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: **OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (82.282,80.-€).**

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

Expedient 2371/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2371/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER DOFINS, 1 – SANT ELM (ANDRATX)**, 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 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 23 de febrero de 2022, Inés Francisca Rodríguez Ripoll, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1371), siendo completado en fecha 26 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1467), en



Ajuntament d' Andratx

fecha 18 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2127), en fecha 31 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2565), y en fecha 29 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4841).

2º.- Consta informe favorable emitido por la Direcció General de Recursos Hídrics de fecha 22 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7334), condicionada al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

“a. El promotor és responsable del projecte, de l'execució de l'obra i dels danys que es puguin produir al domini públic hidràulic o a tercers.

b. Qualsevol modificació de la documentació presentada requerirà un nou informe tècnic.

c. S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.

d. La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la Direcció General de Recursos Hídrics, i s'ha d'adjuntar un plànol de situació amb núm. de referència 2022/01149E.”

3º.- En fecha 26 de marzo 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 22 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3918).

4º.- En fecha 16 de mayo de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5820), siendo completado en fecha 23 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6111).

5º.- En fecha 20 de junio de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 14 de junio 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-8394).

6º.- En fecha 1 de julio de 2024, la parte interesada registró documentación (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7602), siendo completada en fecha 5 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7799).

7º.- En fecha 6 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Consideracions tècniques



Ajuntament d' Andratx

Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2024-E-RE-7799, de projecte bàsic refós de construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina, per a l'esmena de deficiències, inform:

1. Actualment la parcel·la disposa d'una edificació existent. Consta sol·licitud de demolició d'aquesta, exp. 2376/2022, la qual es troba en tramitació.

Consta informe tècnic favorable emès en data de 31/07/2024.

No obstant això, la llicència de construcció s'haurà de condicionar a què, prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el corresponent certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de l'habitatge existent.

2. Malgrat que la parcel·la no compleix amb la superfície mínima, en aplicació de l'article 23 de les NS, la parcel·la es pot edificar ja que està escripturada abans del 10 de maig de 2007.

CONCLUSIÓ:

Per tot això, es proposa informar FAVORABLEMENT a efectes d'atorgar la llicència al projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat per l'arquitecta Inés Francisca Rodríguez Ripoll, presentat amb RGE núm. 2024-E-RE-7799, condicionat a:

- Atès què sobre la parcel·la existeix una edificació per la qual s'ha sol·licitat llicència d'enderroc (expedient 2376/2022) i que dins l'expedient consta informe tècnic favorable a la corresponent llicència d'enderroc, la llicència es condicionarà a què, prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el corresponent certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de l'habitatge existent.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por la arquitecta Inés Francisca Rodríguez Ripoll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7799).

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



Ajuntament d' Andratx

realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario, habiéndose evacuado, los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- Direcció General de Recursos Hídrics: consta informe favorable de fecha 22 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7334), condicionada al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

“a. El promotor és responsable del projecte, de l'execució de l'obra i dels danys que es puguin produir al domini públic hidràulic o a tercers.

b. Qualsevol modificació de la documentació presentada requerirà un nou informe tècnic.

c. S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.

d. La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la Direcció General de Recursos Hídrics, i s'ha d'adjuntar un plànol de situació amb núm. de referència 2022/01149E.”

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 250 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**,**} en fecha 6 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por la arquitecta Inés Francisca Rodríguez Ripoll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7799), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a que, previamente a



Ajuntament d' Andratx

la obtención del certificado de primera ocupación o utilización, se tramite el correspondiente certificado municipal acreditativo del final de la obra del expediente n.º 2376/2022 (demolición de vivienda unifamiliar aislada).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por la arquitecta Inés Francisca Rodríguez Ripoll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7799), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a que, previamente a la obtención del certificado de primera ocupación o utilización, se tramite el correspondiente certificado municipal acreditativo del final de la obra del expediente n.º 2376/2022 (demolición de vivienda unifamiliar aislada).

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER DOFINS, 1 – SANT ELM (ANDRATX)**, solicitado por **MICHAEL SCHLITT**, redactado por la arquitecta Inés Francisca Rodríguez Ripoll, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7799), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a que, previamente a la obtención del certificado de primera ocupación o utilización, se tramite el correspondiente certificado municipal acreditativo del final de la obra del expediente n.º 2376/2022 (demolición de vivienda unifamiliar aislada).

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**



Ajuntament d' Andratx

- Zonificación: **SE.U2 (Unifamiliar 2)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (383.957,52.-€).**

3- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 258.4 del RLUIB, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB, con la nueva regulación del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las administraciones públicas de las Illes Balears:

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 procedente de derecho.

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



Ajuntament d' Andratx

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: **TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (383.957,52.-€).**

Expedient 3952/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic+execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3952/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON DEMOLICIONES PREVIAS**, situada en **CARRER ISAAC PERAL, 77 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7473207DD4777S0001MJ, solicitado por **JESSEE FRANCIS SHIELS Y RICHARD DAVID FOWLER**, 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 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 7 de abril de 2022, Maria Antonia Sitjar Pou, en representación de los interesados, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2768), siendo completada en fecha 10 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3790), en fecha 18 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6103), en fecha 28 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6420), en fecha 5 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7310) y en fecha 15 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9774).

2º.- En fecha 21 de junio de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 12 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-6459).



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 29 de agosto de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8050).

4º.- En fecha 5 de octubre de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 25 de septiembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-10668).

5º.- En fecha 8 de enero 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-220).

6º.- En fecha 20 de marzo de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 19 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3720 y 2024-S-RE-3722).

7º.- En fecha 29 de abril 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-5102), siendo completado en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8942).

8º.- En fecha 8 de agosto de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«1. Es tracta de un projecte d'intervenció sobre un edifici entre mitgeres que va ser construït al empar de la llicència municipal LO1955/024 (Atorgada per la Corporació municipal en data 28.06.1955).

1.

Posteriorment l'edificació ha estat objecte d'ampliacions en planta pis (bany, porxo i rebedor) i amb una segona planta. Aquestes ampliacions es varen executar sense el corresponent títol habilitant i per tant deixen l'edificació en situació de fora d'ordenació.

El present expedient preveu l'enderroc de totes les ampliacions que deixen l'edificació en situació de fora d'ordenació així com l'enderroc de una part de planta pis (cuina i bugaderia) i l'enderroc de la planta baixa destinada a garatge (part de l'edificació legalment implantada). També son objecte del projecte la reforma de l'edificació existent que es manté i l'ampliació en una planta superior que es situa



Ajuntament d' Andratx

sobre l'edificació existent retranquejada 4m de tots els llindars per tal de complir amb el planejament vigent.

2. Ates que s'actua sobre una edificació existent inadequada al planejament, al projecte es justifica que atenent a les determinacions de la Norma 70, un cop enderrocades les ampliacions l'edificació es troba en situació d'inadequació C ja que no es sobrepassa l'alçada, volum ni l'edificabilitat màxima permesa per normativa vigent, tot i incomplir altres paràmetres com l'ocupació, les reculades o la superfície mínima enjardinada.

En aquesta situació es permeten «Les obres referides a l'apartat b), així com les d'ampliació fins el màxim dels paràmetres de volum i superfície edificables d'acord amb les Normes aplicables. Aquestes obres d'ampliació s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici, i acomplir les determinacions d'ocupació, profunditat edificable i separacions.»

L'actuació proposada suposa ampliació de paràmetres urbanístics (volum, edificabilitat i aprofitament) sense sobrepassar els paràmetres màxims permesos segons normativa vigent i reduint-se la inadequació d'aquells paràmetres en que l'edificació existent incomplia com és la superfície enjardinada que en el projecte original era de 0m² i es passa a tenir 20,61m²; i en ocupació de planta que a l'edificació origina era de 94,61 m²(54,29%) i es passa a 80,95m² (43,03%).

3. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra
- Assumeix de director d'execució
- Estudi de seguretat i salut
- Contracte i fiança amb MAC Insular

4. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2024-E-RE-8942, projecte de Reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar amb demolicions prèvies, signat per els arquitectes LUIS ARREDONDO ALEGRET i LUIS ANTONIO MORANTA SASTRE, s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió:



Ajuntament d' Andratx

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic i d'execució de Reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar amb demolicions prèvies, signat per els arquitectes LUIS ARREDONDO ALEGRET i LUIS ANTONIO MORANTA SASTRE, amb visat COAIB 11/07852/24 de data 06/08/2024, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras con demoliciones previas, proyecto firmado por los arquitectos Luis Arredondo Alegret y Luis Antonio Moranta Sastre, con visado COAIB n.º 11/07852/24 de fecha 6 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8942).

La edificación sobre la que se pretenden realizar las obras, fue construida al amparo de la licencia urbanística LO 1955/024, otorgada en virtud de Acuerdo de la Corporación municipal en fecha 28 de junio de 1955. Posteriormente, la edificación ha sido objeto de ampliaciones en la planta piso (baño, porche y recibidor) y en la segunda planta, todas ellas sin el correspondiente título habilitante, por tanto, dejan a la edificación en una situación de fuera de ordenación.

Las obras que se pretenden realizar, objeto del presente expediente, prevén la demolición de todas las ampliaciones que dejan a la edificación en situación de fuera de ordenación, así como una parte de la planta piso (cocina y despensa) y la planta baja destinada a garaje.

También son objeto del proyecto la reforma de la edificación existente que se mantiene y la ampliación en una planta superior.

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



Ajuntament d' Andratx

- Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA): consta autorización de fecha 17 de mayo de 2024, condicionado a una serie de prescripciones que señala el organismo en su informe (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3314).

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 372 del RLOUS**, ** en fecha 8 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras con demoliciones previas, proyecto firmado por los arquitectos Luis Arredondo Alegret y Luis Antonio Moranta Sastre, con visado COAIB n.º 11/07852/24 de fecha 6 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8942), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas establecidas en la licencia de obras otorgada.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras con demoliciones previas, proyecto firmado por los arquitectos Luis Arredondo Alegret y Luis Antonio Moranta Sastre, con visado COAIB n.º 11/07852/24 de fecha 6 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8942), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones



Ajuntament d' Andratx

específicas establecidas en la licencia de obras otorgada.

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 correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON DEMOLICIONES PREVIAS**, situada en **CARRER ISAAC PERAL, 77 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7473207DD4777S0001MJ, solicitado por **JESSEE FRANCIS SHIELS Y RICHARD DAVID FOWLER**, proyecto firmado por los arquitectos Luis Arredondo Alegret y Luis Antonio Moranta Sastre, con visado COAIBn.º 11/07852/24 de fecha 6 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8942), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas establecidas en la licencia de obras otorgada.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (PII)**

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS (164.850,03.-€).**

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).



Ajuntament d' Andratx

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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 de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS (164.850,03.-€).**

Expedient 4321/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4321/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA E INTERVENCIÓN EN FACHADA POSTERIOR**, situada en **CARRERPADRE JUAN, 11 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, solicitado por **MARIA DEL MAR BONET COVAS**, 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 12 de abril de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2905), siendo completada en fecha 10 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3786), en fecha 3 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8187) y en fecha 18 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10110).

2º.- En fecha 18 y 20 de marzo de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal



Ajuntament d' Andratx

en su informe de fecha 14 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3594 y 2024-S-RE-3596).

3º.- En fecha 30 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6370 y 2024-E-RE-6371), siendo completado en fecha 4 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE- 6510 y 2024-E-RE-6536).

4º.- En fecha 20 de agosto de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Vista la documentació presentada en data 04/06/2024 amb E-RE-6510, es presenten fotografies de l'estat inicial justificant que la zona enjardinada no ha variat. Aquesta mateixa documentació es presenta també per a completar la documentació de la CP 7737/22.

D'altra banda, consta sol·licitada legalització de plaques solars damunt coberta d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, amb núm. d'expedient 3898/2024, amb informe tècnic favorable.

Per tant, les deficiències requerides en el informe tècnic de data 14/03/2024 han quedat resoltes.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 18/10/23 amb E-RE-10110, amb no de visat 2022/02949 de data 27/09/23, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de construcción de piscina e intervención en fachada posterior, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/02949 de fecha 27 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10110).

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



Ajuntament d' Andratx

realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, 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 250 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del Reglamento de la LUIB^{**},^{**} en fecha 20 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de construcción de piscina e intervención en fachada posterior, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/02949 de fecha 27 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10110), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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 y de ejecución de construcción de piscina e intervención en fachada posterior, proyectoredactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/02949 de fecha 27 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10110), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas



Ajuntament d' Andratx

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 urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA E INTERVENCIÓN EN FACHADA POSTERIOR**, situada en **CARRERPADRE JUAN, 11 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, solicitado por **MARIA DEL MAR BONET COVAS**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAT Mallorca n.º 2022/02949 de fecha 27 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10110), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (ANDRATX)**
- Zonificación: **P2 - PLURIFAMILIAR**

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (28.260,35 .-€).**

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

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



Ajuntament d' Andratx

- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIB, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **VEINTIOCHO MIL DOSCIENTOS SESENTA EUROS CON TREINTA Y CINCO CÉNTIMOS (28.260,35 .-€).**

Expedient 9656/2022. Llicència urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9656/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, EDIFICACIÓN ANEXA Y EL RESTO DE CONSTRUCCIONES**, situada en **CTRA. CAMP DE MAR, 39 - BINIORELLA (ANDRATX)**, con referencia catastral 9273006DD4797S0001WW, solicitado por la entidad mercantil **BALEAREN IMMOBILIEN ENTWICKLUNG, S.L.U**, 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 4 de octubre de 2022, Maria del Carmen Sánchez López, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento proyecto de demolición parcial de aparcamiento y piscina en zona reculada y escaleras exteriores + legalización de aparcamiento exterior y escalera de acceso a la vivienda y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8266), siendo completada en fecha 8 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9519) y en fecha 10 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9627).

2º.- En fecha 20 de julio de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal



Ajuntament d' Andratx

en su informe de fecha 11 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-7618).

3º.- En fecha 28 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6971), siendo completado en fecha 9 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7438) y en fecha 16 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11346).

4º.- En fecha 30 de noviembre y 11 de diciembre de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 21 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13395 y 2023-S-RE-13396).

5º.- En fecha 23 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11596), siendo completado en fecha 17 de enero de 2024 en virtud del cual el proyecto presentado pasa a ser demolición de vivienda unifamiliar, piscina, edificación anexa y el resto de construcciones (R.G.E. n.º 2024-E-RE-633), en fecha 19 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1933).

6º.- Consta informe favorable del Departament de Mobilitat e Infraestructures de la Direcció Insular d'infraestructures, condicionada a una serie de prescripciones.

7º.- En fecha 29 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Tot i que inicialment el projecte tenia per objecte l'enderroc parcial i la legalització de construccions existents a la parcel·la, després de l'estudi detallat de les edificacions legalment implantades i ates el certificat d'alineacions en relació al llinar amb el pas de vianants, s'ha modificat l'objecte de l'expedient.

1. *Les actuacions sol·licitades consisteixen en l'enderroc complet d'habitatge unifamiliar aïllat i la resta de construccions dins la parcel·la situada a Carretera de Camp de Mar 39 Urbanització de Bioniorella.*

L'habitatge es desenvolupa en planta baixa i planta pis. A més s'enderroca la piscina, terrasses, aparcament i una edificació annexa destinada a aparcament cobert. La superfície construïda tota la demolir es de 225m2 i un volum de 578,18m3.



Ajuntament d' Andratx

Vista la documentació presentada amb numero de registre 2024-E-RE-633, projecte d'enderroc d'habitatge unifamiliar redactat per l'arquitecta MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ LÓPEZ, amb visat COAIB numero 11/00431/24 de data 16/01/2024, s'informa que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

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 quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència de demolició sol·licitada, segons projecte de demolició presentat amb numero de registre 2024-E-RE-633, redactat per l'arquitecta MARIA DEL CARMEN SÁNCHEZ LÓPEZ, amb visat COAIB numero 11/00431/24 de data 16/01/2024, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència i les condicions establerta a l'informe de Carreteres.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada, piscina, edificación anexa y el resto de construcciones, proyecto redactado por laarquitecta Maria del Carmen Sánchez López, con visado COAIB n.º 11/00431/24 de fecha 16 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-633).

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

- Departament de Mobilitat e Infraestructures de la Direcció Insular d'Infraestructures (Carreteres): constainforme favorable de fecha 14 de junio de 2024, condicionado a



Ajuntament d' Andratx

una serie de prescripciones (R.G.E. n.º 2024-S-RC-3810).

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 29 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada, piscina, edificación anexa y el resto de construcciones, proyectoredactado por la arquitecta Maria del Carmen Sánchez López, con visado COAIB n.º 11/00431/24 de fecha 16de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-633), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia y **CONDICIONADO** a lo establecido en el informe de Carreteras.

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 y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada, piscina, edificación anexa y el resto de construcciones, proyecto redactado por la arquitecta Maria del Carmen Sánchez López, con visado COAIB n.º 11/00431/24 de fecha 16 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-633), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia y **CONDICIONADO** a lo establecido en el informe de Carreteras.

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 correspondiente al **PROYECTO BÁSICO**



Ajuntament d' Andratx

Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, EDIFICACIÓN ANEXA Y EL RESTO DE CONSTRUCCIONES, situada en **CTRA. CAMP DE MAR, 39 - BINIORELLA (ANDRATX)**, con referencia catastral 9273006DD4797S0001WW, solicitado por la entidad mercantil **BALEAREN IMMOBILIEN ENTWICKLUNG S.L.U.**, proyecto redactado por la arquitecta Maria del Carmen Sánchez López, con visado COAIB n.º 11/00431/24 de fecha 16 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-633), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia y **CONDICIONADO** a lo establecido en el informe de Carreteras.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (22.464,25.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 272.6 del RLOUS, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **VEINTIDOS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (22.464,25.-€).**

Expedient 6257/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6257/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (expediente n.º 3828/2019)**, para las obras situadas en **CARRER ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR A) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081804DD4778S0001A, 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 22 de julio de 2022 se otorgó a la entidad mercantil interesada licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 29 de agosto de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7202). Expediente n.º 3828/2019.

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

2º.- En fecha 4 de agosto de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento Proyecto de ejecución y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6585), siendo completado en fecha 30 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8152). Consta informe técnico favorable del Proyecto de ejecución emitido por el Arquitecto municipal de fecha 21 de abril de 2023. Expediente n.º 7746/2022.

3º.- En fecha 26 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de Modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6888). Expediente n.º 7784/2023 (actualmente en tramitación).



Ajuntament d' Andratx

4º.- En fecha 18 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3828/2019 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8265), siendo completada en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8570) y en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9100).

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 n.º 3828/2019, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 26 de julio de 2024, consta certificado emitido por el arquitectodirector de la obra, Arnau Gual Capllonch, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 72% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8570).

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.º3828/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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 30 de octubre de 2024, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

Se recuerda que, de conformidad con el informe técnico de subsanación de deficiencias del expediente n.º 7784/2023, las obras deberán estar paralizadas en virtud del artículo 156.1 de la LUIB: “(...) l'alçària ha augmentat respecte de



Ajuntament d' Andratx

l'autoritzada, passant de 7,65 a 7,96 m, sense excedir de la màxima permesa, per la qual cosa, les obres s'han de paraitzar i serà d'aplicació les NS 2023, vigents en el moment de la presentació de la documentació referent a les modificacions durant l'execució de les obres d'acord amb l'article 156.1 de la LUIB."

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 1ªprórroga de la licencia urbanística n.º 3828/2019, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para las obras situadas en el carrer Aldea Blanca, 7 (Solar A) del Puerto de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la 1ª **PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (expediente n.º 3828/2019)**, para las obras situadas en **CARRERALDEA BLANCA, 7 (SOLAR A) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, solicitada por la entidad mercantil **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**

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 RLOUS:

"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



Ajuntament d' Andratx

efectos, de oficio o a instancia de terceras personas.

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

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

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

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

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

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

Expedient 6267/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6267/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA** (expediente n.º **4454/2019**), para las obras situadas en



Ajuntament d' Andratx

CARRER ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR B) (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, 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 29 de julio de 2022 se otorgó a la entidad mercantil interesada licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 29 de agosto de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7214). Expediente n.º 4454/2019.

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

2º.- En fecha 5 de agosto de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento Proyecto de ejecución y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6599), siendo completado en fecha 30 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8151). Consta informe técnico favorable del Proyecto de ejecución emitido por el Arquitecto municipal de fecha 18 de abril de 2023, siendo notificado en fecha 19 de abril de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-3898). Expediente n.º 7745/2022.

3º.- En fecha 26 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de Modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6887). Expediente n.º 7807/2023.

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de junio de 2024, se autorizaron las modificaciones durante el transcurso de las obras, siendo notificado a la parte interesada en fecha 12 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9397 y 2024-S-RE-9398).

5º.- En fecha 18 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 4454/2019 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8267), siendo completada en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8566) y en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-



Ajuntament d' Andratx

E-RE-9088).

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 n.º 4454/2019, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 26 de julio de 2024, consta certificado emitido por el arquitectodirector de la obra, Arnau Gual Capllonch, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 60% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8566).

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.º4454/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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 30 de octubre de 2024, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 18 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



Ajuntament d' Andratx

urbanística n.º 4454/2019, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para las obras situadas en el carrer Aldea Blanca, 7 (Solar B) del Puerto de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la 1ª **PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (expediente n.º 4454/2019)**, para las obras situadas en **CARRERALDEA BLANCA, 7 (SOLAR B) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, solicitada por la entidad mercantil **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**

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 RLOUS:

“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”



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

Expedient 9111/2023. MTO FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 9111/2023**, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7422/2019)**, situada en **CARRER PRUNERA, 15A – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, con referencia catastral 0662610DD5706S0001UU, solicitado por la entidad mercantil **HOLDING DELI 2022 S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el artículo 254del 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 le Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 9 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 7422/2019) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9820), siendo completado en fecha 9 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11069) y en fecha 17 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11377).

2º.- En fecha 15 y 17 de abril 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 5 de abril de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-4842 y 2024-S-RE-4845).

3º.- En fecha 17 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5852).

4º.- En fecha 31 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Antecedents

En data 07 d'octubre de 2022 es va atorgar la llicència per Junta de Govern local de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.

En data 09 d'octubre de 2023 es sol·licità una modificació del projecte durant el transcurs de l'execució de les obres.

Atès que a aquest MTO es realitzen ampliacions d'ocupació, d'edificabilitat i volum, d'acord amb l'art. 156 de la LUIB, les obres s'han de paraitzar. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions serà la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari s'atorgaran amb la normativa vigent en el moment en el qual es varen tenir que resoldre.

Consideracions tècniques

1. Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

Conclusions

El projecte de modificació durant el transcurs de les obres, refós, d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina redactat per l'arquitecte Joan miquel Seguí, amb núm. de



Ajuntament d' Andratx

visat 11/04624/24 de dia 16/05/24, amb data de registre d'entrada a aquest ajuntament dia 17 de maig de 2024 i núm. de registre 5852, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 7422/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/04624/24 de fecha 16 de mayo de 2024, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5852).

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

En consecuencia, en función de la entidad de la modificación y, salvo regulación diferente

que se establezca en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas de edificación, entenderemos que únicamente cuando nos encontremos ante una nueva licencia urbanística operará un nuevo plazo de caducidad, por lo tanto, entenderemos vigente el plazo ya transcurrido.

En este caso, según el informe técnico municipal, las obras que se pretenden modificar suponen una variación de los parámetros urbanísticos.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto objeto del presente informe y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.1 de la LUIB, por lo que implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 31 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de 7422/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/04624/24 de fecha 16 de mayo de 2024, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5852),



Ajuntament d' Andratx

siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de 7422/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/04624/24 de fecha 16 de mayo de 2024, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5852), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real 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 a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7422/2019)**, situada en **CARRER PRUNERA, 15A – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, con referencia catastral 0662610DD5706S0001UU, solicitado por la entidad mercantil **HOLDING DELI 2022 S.L.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/04624/24 de fecha 16 de mayo de 2024, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5852), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto (PEM) de las obras (P. Básico) asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (641.876,63).**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras: **00,00.- €**

3.- Plazos:

- No varían con respecto a los iniciales.

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

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

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

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

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

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de



Ajuntament d' Andratx

validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras (P. Básico) asciende a la cantidad de:
SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (641.876,63).
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras: **00,00.- €**
-

Expedient 10939/2019. Recurso reposición INADMITIR	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 10939/2019, incoado en este Ayuntamiento por ANDREA ORCEL, correspondiente a la solicitud de licencia de primera utilización y ocupación del permiso integrado de instalación y obra para la construcción de dos viviendas aisladas, piscina y actividad de aparcamiento (CFO de AO 18/2017), situado en el carrer Sant Carles, 36B del Puerto de Andratx, que fue denegada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de noviembre de 2023, en base a los siguientes argumentos:

«Denegar LICENCIA DE PRIMERA OCUPACIÓN en relación al PERMISO INTEGRADO DE INSTALACIÓN Y OBRA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS AISLADAS, PISCINA Y ACTIVIDAD DE APARCAMIENTO (CFO de AO-18/2017), solicitado por la Sra. ANDREA ORCEL, ubicado en CARRER SANT CARLES, 36B (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6367905DD4766N0001DA, por los siguientes motivos:

- No consta documentación en cuanto al requerimiento de subsanación de deficiencias en base a un informe de la Arquitecta municipal de fecha 18 de agosto de 2021 y notificado a la parte interesada en fecha 19 de agosto de 2021.

- El proyecto de legalización presentado en fecha 30 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7624) para subsanar las deficiencias del informe emitido en el



Ajuntament d' Andratx

presente expediente se presentó fuera de plazo. Asimismo, este expediente no se encuentra resuelto actualmente (8517/2021).

Por tanto, una vez que se haya resuelto el expediente de legalización, se deberá solicitar una nueva licencia de primera ocupación o de primera utilización»

En base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- *En la tramitación del expediente n.º 10939/2019, se han registrado las siguientes actuaciones:*

- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de noviembre de 2023, se denegó a la entidad interesada licencia de primera utilización y ocupación de construcción del permiso integrado de instalación y obra para la construcción de dos viviendas aisladas, piscina y actividad de aparcamiento (CFO de AO 18/2017), situado en el carrer Sant Carles, 36B del Puerto de Andratx.*
- El Acuerdo de denegación de la licencia licencia de primera utilización y ocupación fue notificado a la parte interesada en fecha 7 y 29 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12097 y 2023-S-RC-3580).*

2º.- *Visto que en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3559), la parte interesada registró escrito contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de denegación de la licencia licencia de primera utilización y ocupación.*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:



Ajuntament d' Andratx

La resolució que se impugna es susceptible de recurso de reposició de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la LPACAP, el cual prevé que se podrá interponer por el interesado recurso de reposición contra las resoluciones y actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la posibilidad de continuar con el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

2º.- Plazo:

El recurso de reposición no ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la LPACAP. No procede por tanto, entrar en el fondo del asunto y contestar las alegaciones presentadas.

3º.- Competencia:

El órgano al que se dirige el recurso es el competente para resolver por ser el mismo que dictó el acuerdo tal y como exige el artículo 123.1 de la LPACAP.

4º.- Legitimación:

El recurrente goza de capacidad para interponer el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la LPACAP, y de legitimación activa por ser interesado en el sentido del artículo 4 del citado texto normativo.

DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO. *La parte interesada realiza, en resumen, las siguientes alegaciones:*

«1º.- Sobre la improcedencia del contenido del informe de 26 de febrero, de SUPUESTAS deficiencias.

2º.- El plazo máximo de resolución de los expedientes. Efectos.

3º.- Los antecedentes del informe de supuestas deficiencias de 26 de febrero.»

PRIMERO.- *En lo referente al escrito presentado, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 115.2 LPACAP, el error o la ausencia de la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación, siempre que se deduzca su verdadero carácter.*

SEGUNDO.- *El artículo 124.1 LPACAP, regulador del recurso potestativo de reposición establece lo siguiente:*

«1. El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto



Ajuntament d' Andratx

fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.»

Por tanto, el plazo para interponer el recurso potestativo de reposición, para el caso que nos ocupa y de conformidad con las alegaciones presentadas, es de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la resolución o acuerdo que se impugna.

Una vez examinado el expediente de referencia, destacar que la notificación del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de noviembre de 2023, por el que se deniega la licencia licencia de primera utilización y ocupación fue notificado a la parte interesada en fecha 7 y 29 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12097 y 2023-S-RC-3580), por lo que el presente recurso, registrado en este Ayuntamiento en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3559) es extemporáneo.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.d) LPACAP, será causa de inadmisión:

«d) Haber transcurrido el plazo para la interposición del recurso.»

CUARTO.- Asimismo, el artículo 106 LPACAP señala que:

«1. Las Administraciones Públicas, en cualquier momento, por iniciativa propia o a solicitud de interesado, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, si lo hubiere, declararán de oficio la nulidad de los actos administrativos que hayan puesto fin a la vía administrativa o que no hayan sido recurridos en plazo, en los supuestos previstos en el artículo 47.1.

2. Asimismo, en cualquier momento, las Administraciones Públicas de oficio, y previo dictamen favorable del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma si lo hubiere, podrán declarar la nulidad de las disposiciones administrativas en los supuestos previstos en el artículo 47.2.

3. El órgano competente para la revisión de oficio podrá acordar motivadamente la inadmisión a trámite de las solicitudes formuladas por los interesados, sin necesidad de recabar Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando las mismas no se basen en alguna de las causas de nulidad del



Ajuntament d' Andratx

artículo 47.1 o carezcan manifiestamente de fundamento, así como en el supuesto de que se hubieran desestimado en cuanto al fondo otras solicitudes sustancialmente iguales.»

QUINTO.- *Mencionado el precepto anterior, el presente supuesto no se considera equiparable a ninguno de los casos señalados en el artículo 47.1 LPACAP:*

«Los actos de las Administraciones Públicas son nulos de pleno derecho en los casos siguientes:

- a) Los que lesionen los derechos y libertades susceptibles de amparo constitucional.*
- b) Los dictados por órgano manifiestamente incompetente por razón de la materia o del territorio.*
- c) Los que tengan un contenido imposible.*
- d) Los que sean constitutivos de infracción penal o se dicten como consecuencia de ésta.*
- e) Los dictados prescindiendo total y absolutamente del procedimiento legalmente establecido o de las normas que contienen las reglas esenciales para la formación de la voluntad de los órganos colegiados.*
- f) Los actos expresos o presuntos contrarios al ordenamiento jurídico por los que se adquieren facultades o derechos cuando se carezca de los requisitos esenciales para su adquisición.*
- g) Cualquier otro que se establezca expresamente en una disposición con rango de Ley.*

2. También serán nulas de pleno derecho las disposiciones administrativas que vulneren la Constitución, las leyes u otras disposiciones administrativas de rango superior, las que regulen materias reservadas a la Ley, y las que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales.»

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.*

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto



Ajuntament d' Andratx

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.- INADMITIR el recurso de reposición interpuesto en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3559), por ANDREA ORCEL, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de fecha 3 de noviembre de 2023 de denegación de la licencia de primera utilización y ocupación del permiso integrado de instalación y obra para la construcción de dos viviendas aisladas, piscina y actividad de aparcamiento (CFO de AO 18/2017), situado en el carrer Sant Carles, 36B del Puerto de Andratx, y en consecuencia:

1º.- Confirmar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de fecha 3 de noviembre de 2023 de denegación de la licencia de primera utilización y ocupación del permiso integrado de instalación y obra para la construcción de dos viviendas aisladas, piscina y actividad de aparcamiento (CFO de AO 18/2017), situado en el carrer Sant Carles, 36B del Puerto de Andratx.

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

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

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

Expedient 1779/2020. Protecció de la Legalitat Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1779/2020, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 7 de mayo de 2021 la Celadora Municipal emite informe nº 99/2021 BC por una inspección realizada el 4 de mayo de 2021 en TR DES COLLET, 2 (A) –



Ajuntament d' Andratx

S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral nº 7915505DD4881N0001UI:

"1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA U. R. - UNIFAMILIAR AISLADA O SEMIAISLADA

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

Consultados el archivo y la base datos municipal, no constan expedientes de obra relacionados con dicho solar.

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Vista la solicitud con registro de entrada número 2020-E-RC-1877 de fecha 18 de febrero de 2020 donde expone "que en estos días de febrero de 2020, en la parcela sita en S'arracó , en la esquina C/ Porvenir con Travesia d'es Collet se ha procedido a la construcción de un aparcamiento/garage", visitamos el solar para comprobar su estado.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que actualmente existe una estructura con cubierta metálica con diferentes dependencias, aparcamiento de vehículos y cochera con puerta automática.

No se puede determinar con exactitud cuando aparece la totalidad de la estructura pero, según los visores del IDEIB, se observa una cubierta aparentemente de tela sombreadora hasta 2015 y desde 2018 se aprecia un cambio de cubierta. El cobertizo donde se hallan las dependencias con una extensión de 40 m², según el visor IDEIB aparecen alrededor de 2006. Según la denuncia aportada en este expediente las obras de la cochera con puerta automática se llevaron a cabo durante febrero de 2020.

[...]"

Describe las siguientes obras sin licencia:

- Cubierta metálica (ver foto adjunta) para aparcamientos 97 m²
- Cochera con puerta automática 10 m²

Identifica como persona responsable a ANTOINETTE PORCELL EP TOBLER, NIF



Ajuntament d' Andratx

****8245*.

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

" Referencia Catastral

7915505DD4881N0001UI

LOCALIZACION :

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre / Razón social PORCELL EP TOBLER ANTOINETTE

*NIF/NIE ****8245**

Derecho 100,00% de Propiedad

Domicilio fiscal XXX".

3º.- En fecha 13 de agosto de 2021 el Arquitecto Municipal emite informe en el que concluye:

"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CUATRO MIL OCHOCIENTOS ONCE euros con TRENTA Y CUATRO céntimos (4.811,34-€).

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

OBSERVACIONES: Las obras SON LEGALIZABLES siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andratx".

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 8 de octubre de 2021, acordó:

*"PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra ANTOINETTE PORCELL EP TOBLER, con NIE nº ****8245*, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en TR DES COLLET, 2 (A) – S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral nº 7915505DD4881N0001UI, consistentes en la ejecución de "Cubierta metálica para aparcamientos 97 m² y Cochera con puerta automática 10 m²", y como consecuencia:*

[...]



Ajuntament d' Andratx

*SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ANTOINETTE PORCELL EP TOBLER, con NIE nº ****8245*, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en TR DES COLLET, 2 (A) – S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral nº 7915505DD4881N0001UI, consistentes en la ejecución de "Cubierta metálica para aparcamientos 97 m² y Cochera con puerta automática 10 m²", y como consecuencia:*

[...]"

5º.- En fecha 16 de noviembre de 2021, con RGE núm. 2021-E-RC-8831, ANTOINETTE PORCELL ALEMANY, con NIF ***9475**, presenta alegaciones.

6º.- En fecha 24 de enero de 2022, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1779/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 08 d'octubre de 2021, d'inici procediment d'expedient de restabliment i sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a la interessada,

- Sra. ANTOINETTE PORCELL, en data 02/11/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 03/11/2021 a 12/11/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit d'al·legacions, RGE 2021-E-RC-8831 de data 16-11-2021.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització era del 03/11/2021 a 02/01/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució".

7º.- En fecha 1 de febrero de 2022 la instructora emite Propuesta de Resolución. La Propuesta se notifica a la interesada en fecha 7 de febrero de 2022.

8º.- En fecha 7 de febrero de 202, RGE n.º 2022-E-RC-792, la interesada presenta escrito en el que reconoce su responsabilidad y solicita pagar la sanción.

9º.- En fecha 28 de marzo de 2022 la auxiliar de Disciplina emite la diligencia siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1779/2020, en el qual es va emetre Proposta de Resolució de la Instructora amb data 01 de febrer de 2022, de procediment de restitució i sancionador.

Vist que la Proposta e va notificar a la interessada,

- la Sra. ANTONIETTE PORCELL, en data 07/02/2022.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 08/02/2022 a 28/02/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions.

Vist que s'ha presentat projecte de restitució amb Núm. d'expedient AR 1820/2022, de data 07/02/2022, amb RGE 2022-E-RE-844.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de suspensió per presentació projecte de restabliment”.

10º.- En fecha 29 de marzo de 2022 la instructora emite la diligencia siguiente:

“En fecha 7 de febrero de 2022, RGE n.º 2022-E-RE-844, MP6 ARQUITECTURA SLP, en nombre y representación de ANTOINETTE PORCELL ALEMANY, presenta proyecto de restablecimiento, expediente n.º 1820/2022.

De conformidad con el art. 195.2.c) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp.

1779/2020 QUEDA SUSPENDIDO desde el 7 de febrero de 2022 y hasta la fecha de finalización del plazo improrrogable para ejecutar el restablecimiento que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento”.

11º.- En fecha 23 de marzo de 2023 el Celador Municipal emite informe en el que indica que *“Personado en la citada ubicación se ha podido comprobar que se ha procedido a la retirada de la estructura con cubierta metálica, quedando el solar sin ningún tipo de construcción”.*

12º.- Consta en el expediente justificante de pago de la sanción por importe de 2.165,10 €. Liquidación cobrada en fecha: 31/03/2022.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En relación al procedimiento de restablecimiento, el art. 191 LUIB indica que la propuesta de restablecimiento se notificará a las personas interesadas, para que en el plazo de diez días puedan formular las alegaciones que estimen convenientes y puedan consultar la documentación que conste en el expediente. Sin embargo, si estas personas no hubieran formulado alegaciones a la resolución de inicio, la persona instructora podrá no otorgar el plazo mencionado y trasladar la propuesta directamente al órgano competente para resolver para que dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que no haya variado la descripción de los actos objeto de restablecimiento que figura en la resolución de inicio.

En relación al procedimiento sancionador, el artículo 14 del Decreto 14/1994 establece la obligación de comunicar en los presuntos responsables la propuesta de resolución. Una vez recibida la propuesta de resolución, dispondrán de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que se estimen pertinentes.

No consta que la interesada haya presentado alegaciones. En fecha 7 de febrero de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-792, la interesada presenta escrito en el que reconoce su responsabilidad y solicita pagar la sanción.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 8 de octubre de 2021, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

En fecha 7 de febrero de 2022, RGE n.º 2022-E-RE-844, MP6 ARQUITECTURA SLP, en nombre y representación de ANTOINETTE PORCELL ALEMANY, presenta proyecto de restablecimiento, expediente n.º 1820/2022.

En fecha 23 de marzo de 2023 el Celador Municipal emite informe en el que indica que *“Personado en la citada ubicación se ha podido comprobar que se ha procedido a la retirada de la estructura con cubierta metálica, quedando el solar sin ningún tipo de construcción”*.



Ajuntament d' Andratx

Visto lo anterior, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 8 de octubre de 2021.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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».

QUINTO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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».

SEXTO.- El artículo 17 del Decreto 14/1994 dispone que la resolución que ponga fin al expediente habrá de ser motivada y resolverá todas las cuestiones planteadas en el expediente. No podrá dictarse por delegación, ni delegarse su firma.

El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

El artículo 163.2.c).i de la LUIB dispone 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 necesitan proyecto técnico, en el 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, de acuerdo con el informe



Ajuntament d' Andratx

de valoración cautelar de las obras del Arquitecto municipal, una sanción de 3.608,50 €.

Es de aplicación la reducción por restablecimiento del artículo 176 LUIB, en su redacción aplicable al presente expediente, “el restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90%”, lo que supondría una sanción de 360,85 €.

Por último, procede aplicar la reducción del art. 202 LUIB *“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% ”*, lo que supone que se imponga una sanción de **216,51 €**.

Consta en el expediente justificante de pago de la sanción por importe de 2.165,10 €. Liquidación cobrada en fecha: 31/03/2022.

El art. 176 LUIB establece que “En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho”. Por tanto, **procede aplicar la reducción por restablecimiento y devolver a la interesada el importe de 1.948,59 €**.

Por último, visto que la persona responsable ha pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador n.º 1779/2020, iniciado con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en TR DES COLLET, 2 (A) – S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral nº 7915505DD4881N0001UI, consistentes en la ejecución de *“Cubierta metálica para aparcamientos 97 m² y Cochera con puerta automática 10 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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciados por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 8 de octubre de 2021 contra ANTOINETTE PORCELL EP TOBLER, con NIE nº ****8245*, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en TR DES COLLET, 2 (A) – S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral nº 7915505DD4881N0001UI, consistentes en la ejecución de "Cubierta metálica para aparcamientos 97 m² y Cochera con puerta automática 10 m²", visto que ha restablecido.

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador por infracción urbanística nº 1779/2020, seguido contra ANTOINETTE PORCELL EP TOBLER, con NIE nº ****8245*, en concepto de propietaria, visto que ha procedido al pago de la sanción 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 en TR DES COLLET, 2 (A) – S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral nº 7915505DD4881N0001UI, consistentes en la ejecución de "Cubierta metálica para aparcamientos 97 m² y Cochera con puerta automática 10 m²", que posteriormente han sido restablecidos.

TERCERO.- APLICAR LA REDUCCIÓN POR RESTABLECIMIENTO y DEVOLVER a ANTOINETTE PORCELL EP TOBLER, con NIE nº ****8245*, el importe de **1.948,59 €**.

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

El recurso de reposición deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique



Ajuntament d' Andratx

en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contencioso administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

QUINTO.- TRASLADAR el acuerdo a Tesorería para que proceda a la devolución.

SEXTO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona denunciante.

Expedient 6328/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Comprobar cuantía sanción

Expedient 1527/2020. Sancionador per Infracció Urbanística	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Revisar contenido informe

Expedient 10059/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 10059/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- Consta informe de titularidad catastral 13/12/2021 en el que aparece:

“Referencia Catastral 7468001DD4776N0001BG

Localización. CL GRUMER 2 Suelo

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Referencia Catastral 7468007DD4776N0001TG

Localización. CL CORAL 14 Suelo



Ajuntament d' Andratx

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Referencia Catastral 7468006DD4776N0001LG

Localización. CL CORAL 12 Suelo

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Referencia Catastral 7468005DD4776N0001PG Localización. CL CORAL 10 Suelo

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Referencia Catastral 7468004DD4776N0001QG

Localización. Codi Validació: 7Y7Q5D4YYPQ3ETDDL57MM3P2Z CL CORAL
8Suelo 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: PH MALLORCA ORADA VILLAS, S.L.

NIF/NIE: B57XXX31 Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 02/12/2020."

2º.- En fecha 1 de diciembre de 2021, la Celadora Municipal emitió acta de inspección n.º 251/2021 BC por una inspección realizada el 29 de noviembre 2021 en CL CORAL 8,10,12,14,CON CL GRUMER 23 – PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 7468004DD4776N:

" (...)

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

La inspectora de obras que suscribe, en el ejercicio habitual de sus obligaciones y haciendo seguimiento de la zona, ha detectado que el cerramiento de los solares situados en calle Coral 8, 10, 12, 14 y Grumer 2 así como sus correspondientes puertas de acceso, se han instalado sin la correspondiente licencia municipal.

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 ha instalado un cerramiento de malla metálica sobre 0,50m muro de piedra existente.

Se trata de la instalación de una malla metálica de 1,65 m de altura con una longitud



Ajuntament d' Andratx

total de unos 220 mL aprox. instalada con postes metálicos cada 2,30 m. Además también se han instalado 2 puertas, una de reja metálica de 4,30 x 1,50 m y la otra de chapa metálica de unos 4,50 x 2,10 m.

5. LICENCIA URBANÍSTICA/COMUNICACIÓN PREVIA:

LICENCIA/CP NO

N.º LICENCIA NO

ESTADO FINALIZADAS

CARTEL INFORMATIVO NO

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

6. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA: CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Cerramiento con valla metálica de 1,65 m de altura 220 mL
- Postes metálicos cada 2,3 m 100 unds.
- Puerta de reja metálica 4,30 x 1,50 m
- Puerta de chapa metálica 4,50 x 2,10 m "

7. PERSONAS RESPONSABLES:

PERSONAS RESPONSABLES

NOMBRE PH MALLORCA ORADA VILLAS, S.L.

NIF B57XXXX31"

3º.- En fecha 9 de mayo de 2022, el Arquitecto Municipal emitió el informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluyó:

" LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES euros con VEINTIOCHO céntimos (7.963,28.-€)

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

OBSERVACIONES:

Las obras SON LEGALIZABLES siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andratx, en particular la norma 40 de las NNSS'07."



Ajuntament d' Andratx

4º.- En fecha de 19 de mayo de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas, y un procedimiento sancionador contra PH MALLORCA ORADA VILLAS, S.L. NIF: B57XXX31, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CORAL 8,10,12,14, CON CL GRUMER 23 – PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 7468004DD4776N.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

SEGUNDO.- El artículo 195.1 de la misma ley, dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

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

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprese no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

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

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable



Ajuntament d' Andratx

al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

CUARTO.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: *«En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».*

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

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

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.



Ajuntament d' Andratx

d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.

f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.

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

h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

-La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.

- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

a) La identificación de las personas presuntamente responsables.



Ajuntament d' Andratx

- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.*
 - c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.*
 - d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.*
 - e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.*
 - f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.*
 - g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.*
 - h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.*
 - i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.*
 - j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.*
 - k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.*
 - l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.*
 - m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.*
 - n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.*
- 2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en*



Ajuntament d' Andratx

el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

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

- «a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.*
- c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*
- d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.*
- e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.*
- f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».*

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

- “a) Las **personas propietarias, las promotoras** o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y*



Ajuntament d' Andratx

todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave”.

Se consideran persona responsable en concepto de propietario a PH MALLORCA ORADA VILLAS, S.L. NIF: B57XXX31.

DECIMOSEGUNDO.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.d).iii LUIB determina que es una infracción MUY GRAVE las que afecten a bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados.

La realización de actos con incidencia den bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, que implique el derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 LUIB, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de lo destruido o alterado, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 9 de mayo de 2022, de **5.769,96.-euros**.

Visto lo anterior, corresponde una sanción de **5.769,96.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DÉCIMOTERCERO.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir Un 95 % si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80 %, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90 %; y en un 80 %, si se hiciera después de



Ajuntament d' Andratx

la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los



Ajuntament d' Andratx

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

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de mayo de 2023.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra PH MALLORCA ORADA VILLAS, S.L. NIF: B57XXX31, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en

CL CORAL 8,10,12,14, CON CL GRUMER 23 – PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 7468004DD4776N, consistentes en:

“- Cerramiento con valla metálica de 1,65 m de altura 220 mL

- Postes metálicos cada 2,3 m 100 unds.

- Puerta de reja metálica 4,30 x 1,50 m

- Puerta de chapa metálica 4,50 x 2,10 m ”

Y como consecuencia:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra PH MALLORCA ORADA VILLAS, S.L. NIF: B57XXX31, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CORAL 8,10,12,14, CON CL GRUMER 23 – PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 7468004DD4776N, consistentes en:

Cerramiento con valla metálica de 1,65 m de altura 220 mL

- *Postes metálicos cada 2,3 m 100 unds.*
- *Puerta de reja metálica 4,30 x 1,50 m*
- *Puerta de chapa metálica 4,50 x 2,10 m "*

Y como consecuencia:

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

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de **5.769,96.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.



Ajuntament d' Andratx

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

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

E) Informar que, según lo dispuesto en el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir Un 95 % si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80 %, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

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

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

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o



Ajuntament d' Andratx

renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un **40%**, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

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

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

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

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

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación y Gestión Tributaria.

B) ACTIVITAT DE CONTROL



Ajuntament d' Andratx

No hi ha assumptes
C) PRECS I PREGUNTES
No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

