

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/39	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

4 / d'octubre / 2024

Durada:

Des de les 10:07 fins a les 10:54

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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

A) PART RESOLUTIVA



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 1252/2024. Accions de Caràcter Cultural	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Manca informe intervenció, per la qual cosa haurà de passar a intervenció per la consegüent fiscalització.

Expedient 6438/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Atenent a la convocatòria de subvencions a entitats esportives d'Andratx per la participació a competicions nacionals de caràcter oficial fora de la CAIB en la temporada 2023/2024 aprovada per la Junta de Govern Local celebrada dia 30 d'agost de 2024.

Vistes les sol·licituds presentades amb la documentació requerida a la convocatòria, degudament completades.

Vist l'informe favorable emès pel tècnic corresponent.

Vist l'informe favorable de data 25 de setembre de 2024 emès per la intervenció municipal d'una despesa autoritzada i compromesa.

Vist que l'expedient no va ser admès a l'anterior convocatòria de Junta de Govern Local, que es va celebrar el 27 de setembre, pel següent motiu: *«S'ha detectat error en el Punt D(categoria), ja que no es correspon amb el nivell de competició. Revisar i modificar el corresponent informe»*.

Vist l'informe aclaratiu del tècnic d'Esports en data 27 de setembre de 2024, que conclou: *«Informar que el criteri D està correctament puntuat i que serveixi el present informe com aclariment de les dubtes que hagi tingut la JGL del 27 de setembre de 2024. Per tant, no procedeix la modificació de l'informe abans esmentat»*.

En l'exercici de les facultats que em confereix la legislació vigent, dict la següent:

PROPOSTA:

PRIMER.- Concedir la subvenció al Club Esportiu Andratx, Club Baloncesto Andratx



Ajuntament d' Andratx

y Club Gimnàstica Rítmica Es Vinyet per la participació a competicions nacionals segons la distribució proposada al quadre del punt SEGON.

SEGON.- Disposar l'import de 35.000€ de la subvenció a entitats esportives per la participació a competicions nacionals de caràcter oficial fora de la CAIB en la temporada 2023/2024 a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48002 del pressupost municipal a:

Nom	€
Club Esportiu Andratx **7191***	21.777,78€
Club Baloncesto Andratx **7439***	12.358,02€
Club Gimnàstica Rítmica Es Vinyet **7135***	864,20€

TERCER.- Notificar el present acord als interessats requerint-se'ls perquè, en el termini de 10 dies hàbils comptadors des del dia següent de la notificació, duguin a terme la justificació de la subvenció segons l'establert a les bases reguladores.

QUART.- Comunicar a la intervenció i la recaptació municipal aquest acord per al seu coneixement i efectes oportuns.

Expedient 2309/2022. Llicència urbanística de legalització amb projecte DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **2309/2022**, incoado en este Ayuntamiento por **DEVARIO SPAIN S.L.**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MURO DE PIEDRA Y CANCELA Y ACABADOS**, situado en **CARRER PONENT, 7-9 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencias catastrales 7672204DD4777N0001ZO y 7672203DD4777N0001SO, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 16 de febrero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1147), en fecha 9 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1772), en fecha 4 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2659).

2º.- En fecha 20 de mayo de 2022, el Inspector de obras municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“La legalización consiste en las obras de un cerramiento de muro de piedra y cierre de acceso al solar con cancela metálica.

Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular, el inspector de obras que suscribe, comprueba que se ha realizado un muro de piedra de 52 metros de longitud, altura entre 1,15 y 1,23 metros y profundidad de 40 centímetros. En la parte superior se ha instalado un vallado de forja de 80 centímetros de altura.

La cancela de entrada aún no ha sido instalada, encontrándose en la actualidad una puerta provisional.

También se ha podido comprobar que en el interior de la parcela se han realizado otras actuaciones:

- Un muro de piedra de 20 metros de longitud, entre 1,27 y 0,70 metros de alto y 42 centímetros de grosor.

- Un cimiento de hormigón de 22,80 metros de longitud, 40 centímetros de alto y 40 centímetros de grosor para poner canalización de agua.

- Instalación de un tanque de agua de 5,46 metros de diámetro y 1,5 metros de altura, sobre una solera de hormigón de 6 metros de diámetro. A su alrededor se ha realizado un muro de contención de 13 metros de longitud y 1,30 metros de altura y una caseta de 1,62 metros de altura, 1,30 metros de ancho y un grosor de 1 metro.

Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que no existe ningún expediente para la realización de dichas obras.”

3º.- En fecha 2 de septiembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable, haciendo constar lo siguiente:

“En data 16/02/2022 amb E-RE-1147, es presenta documentació amb la qual es sol·licita llicència la legalització d'un mur de pedra i cancel·la i acabats. Aquest tancament està situat en parcel·les classificades com a sòl rústic AT- Harmonització.



Ajuntament d' Andratx

Vista la documentació aportada, el tancament proposat no compleix amb la Norma 22. del Pla Territorial de Mallorca:

«3. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP i SRG-F les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.»

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA DESFAVORABLEMENT al projecte presentat en data 16/02/2022 amb E-RE- 1147, amb visat núm. 11/01204/22 de data 15/02/2022, 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 de legalización de un muro de piedra y cancela y acabados, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Riutort Arquitectos S.L.P., con visado COAIB n.º 11/01204/22 de fecha 15 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1147).

Consta un expediente sancionador por infracción urbanística de cerramiento de solar (expediente n.º 10260/2019).

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



Ajuntament d' Andratx

sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- APR Esllavissament: consta escrito de la Conselleria de Medi Ambient i Territori (Direcció General de Recursos Hídrics) del Govern de les Illes Balears de fecha 6 de julio de 2023 en el que se señala que no precisa de autorización.

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

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

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

TERCERO.- El artículo 386 del RLOUS establece:

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 2 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia de legalización de un muro de piedra y cancela y acabados, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Riutort Arquitectos S.L.P., con visado COAIB n.º 11/01204/22 de fecha 15 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1147), puesto que las obras ejecutadas no cumplen con la Norma 22 del Pla Territorial de Mallorca:

«3. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no



Ajuntament d' Andratx

aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP i SRG-F les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.»

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 1843/2022, de 6 de julio, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de un muro de piedra y cancela y acabados, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Riutort Arquitectos S.L.P., con visado COAIB n.º 11/01204/22 de fecha 15 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1147), puesto que las obras ejecutadas no cumplen con la Norma 22 del Pla Territorial de Mallorca:

«3. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP i SRG-F les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.»

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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. Denegar **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MURO DE PIEDRA Y CANCELA Y ACABADOS**, situado en **CARRER Ponent, 7-9 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencias catastrales 7672204DD4777N0001ZO y 7672203DD4777N0001SO, solicitada por **DEVARIO SPAIN S.L.**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Riutort Arquitectos S.L.P., con visado COAIB n.º 11/01204/22 de fecha 15 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1147), puesto que las obras ejecutadas no cumplen con la Norma 22 del Pla Territorial de Mallorca:

«3. Les tanques de les propietats, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla, elèctriques o de bardissa; quan siguin d'obra seran de cantons de marès no aterracats o de paret seca amb una alçària de cos màxima d'un metre en ambdós casos, i s'admetrà sobre la seva coronació i fins a l'alçària màxima de dos metres i vint centímetres la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona. Excepte en el cas d'horts i d'explotacions intensives, s'hi hauran de deixar separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre. A les Unitats Paisatgístiques 1, 2 i 5, i a les zones ANEI, ARIP i SRG-F les tanques, quan no siguin d'obra, seran de malla metàl·lica ampla sobre pals de fusta, elèctriques o de bardissa.»

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO COMÚN.**
- Zonificación: **A.T-H ÁREA DE TRANSICIÓN DE ARMONIZACIÓN Y A.P.R-ESLLAVISAMENT.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (12.855,59.-€).**

3º.- PLAZOS: -

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

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



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

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

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

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

TERCERO.- Dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística para que se remita a la ADT, a los efectos oportunos.

CUARTO.- Dar traslado al Área de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **DOCE MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (12.855,59.-€).**



Ajuntament d' Andratx

Expedient 6355/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6355/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER PI, 31 – LA MOLA (ANDRATX)**, con referencia catastral 6063001DD4766S0001FL, solicitado por **JUSTIN MICHAEL LOMHEIM**, 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 3 de junio de 2022, Marc Christian Gehlhaar, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4779), siendo completada en fecha 20 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5288) y en fecha 1 de agosto de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6475).

2º.- En fecha 30 de septiembre de 2024, el Arquitecto emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«La parcela se encuentra en el ámbito del polígono P/1PA, de La Mola -Andratx. Esta urbanización se encuentra dentro del ámbito del polígono sin desarrollar a día de hoy, por lo que los terrenos no son aptos para la edificación en base al artículo 25 de la LUIB. Las obras que se plantean de reforma de vivienda existente, no suponen obras de edificación conforme a la consideración de edificación del artículo 2.2 de la LOE que indica que: « 2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de



Ajuntament d' Andratx

escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

b) Todas las intervenciones sobre los edificios existentes, siempre y cuando alteren su configuración arquitectónica, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.

c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.»

En base a la instrucción interna emitida por parte del coordinador técnico municipal y la Jefa del área de urbanismo y actividades, de fecha 19.05.2027, que concluye que: «Per a les edificacions existents que s'amplien o canvien totalment els usos característics dels edificis, es podria entendre, com a criteri restrictiu, que pot entrar en el concepte d'edificació, però sempre des del punt 2.2.b) de la LOE, és adir, que ha de ser una intervenció rellevant damunt l'edificació existent, i no s'ha entendre com a tals, les intervencions que no siguin totals o parcials amb variació essencial de l'edificació existent, o amb variació essencial o rellevant de la seva volumetria o del conjunt de la seva estructura, o si és el cas dels canvis d'usos, s'ha de canviar l'ús característic o principal de l'edificació. Es a dir, sense poder concretar totes les innumerables opcions o propostes diverses que es poden arribar a presentar a les diferents propostes tècniques en les sol·licituds de llicències, s'entenen que, com a punt de partida, les petites ampliacions que no desconfigurin de manera essencial les edificacions existents, o inclús canvis parcials d'edificacions existents legalment implantades, no entren en el concepte d'edificacions que cerca regular l'article 30 de la LOUS per a el concepte de solar i, per tant, no es requerible, en aquest casos la condició de solar a terrenys amb edificacions existents, dins una actuació de petita ampliació o canvi d'usos parcials, encara que ens troben inclús dins àmbits d'unitats d'actuació o polígons del planejament actual.

Una altre cosa és que, en el control tècnic de la llicència d'obres, s'haurà de requerir igualment, els paràmetres urbanístics aplicables de cada zona a l'ampliació o al canvi d'ús.»



Ajuntament d' Andratx

Por tanto, no se analizan los parámetros urbanísticos porque se propone una REFORMA en los volúmenes existentes sobre unas edificaciones legalmente construidas, según el proyecto técnico presentado, por tanto, en principio, sobre un edificio en ordenación. Se ha comprobado que el estado actual, efectivamente, en términos generales, coincide con el proyecto que consta en el expediente MA 1996/053, con final de obra 1997/058, a excepción de un pequeño trastero en sótano que se regulariza con este proyecto (se considera viable al no ser sustancial, de menor superficie y que además se observa claramente que fue construido con la construcción original), verificándose además que la ocupación en la planta sótano planta es admisible (32,71m² de todo el sótano, incluido este trastero, sobre los 30% admisibles por planta: 1.361,00m² x 30% = 408,30m² permitidos).

La comparación de parámetros urbanísticos es la siguiente:

	ESTADO APROBADO	PROPUESTA
S.C.	418,03m ² (px100%)	418,03m ² (px100%)
OCUPACIÓN	260,43m ²	260,43m ²
ALTURAS	2 pl / 5,48m – 7,28m	2 pl / 5,48m – 7,28m

Cálculos de superficie según mediciones actualizadas del actual proyecto. Se ha comprobado que no se modifica el perímetro y volumen de la edificación autorizada en el 1996.

Igualmente, el edificio no supera los parámetros urbanísticos permitidos, si bien, no podría proponer ampliación, dado que se encuentra dentro del ámbito del suelo urbanizable P/1PA de La Mola, con suspensión de licencias hasta que se ejecute la urbanización del ámbito.

No se modifican la piscina ni las zonas exteriores (terrazas), enfocando la intervención en la edificación con uso de vivienda. Hay actuaciones puntuales de estructura e renovación de instalaciones.

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

- Habitabilidad. Cumple.
- Accesibilidad: Cumple.
- Adaptación al terreno. Cumple. Existente.



Ajuntament d' Andratx

- *Construcciones permitidas por encima de la altura máxima. Cumple.*
- *Dotaciones de aljibes. Normas 54 a 56 y DA10. Cumple.*

CONCLUSIÓN:

Vista la documentación aportada según RGE 2022-E-RE-4799, del 03/06/2022 y siguientes, donde se presenta "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA" redactado por el arquitecto D. Marc Gehlhaar, VISADO 01/06/2022, 11/05495/22, el técnico que suscribe, emite el presente INFORME FAVORABLE, a los efectos de la licencia solicitada e inicio de obras, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo establecido en las normas y las condiciones generales y las siguientes condiciones particulares:

- 1. En ningún caso se puede aumentar, durante la obra, los parámetros urbanísticos de la edificación o construcciones existentes.*
- 2. La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.*
- 3. La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.*
- 4. Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/05495/22 de fecha 1 de junio de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4799).

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 Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), no siendo necesarios los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia.

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

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

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

CUARTO.- La parcela donde se pretenden realizar las obras se encuentra en el ámbito de actuación P/1PA de La Mola, por lo que de conformidad con el artículo 25 de la LUIB no será apta para la edificación, con suspensión de licencias hasta la ejecución del mismo.

Sin embargo, según el informe técnico, las obras que se plantean no suponen obras de edificación conforme a lo señalado por el artículo 2.2 de la LOE, ya que se propone una reforma en los volúmenes existentes sobre unas edificaciones legalmente construidas (MA 1996/053 y CFO 1997/058). No se modifican la piscina ni las zonas exteriores (terrazas), enfocando la intervención en la edificación con uso de vivienda. Hay actuaciones puntuales de estructura e renovación de instalaciones.

Asimismo, menciona la instrucción interna de fecha 19 de mayo de 2017, que señala lo siguiente: *«Per a les edificacions existents que s'amplien o canvien totalment els usos característics dels edificis, es podria entendre, com a criteri restrictiu, que pot*



Ajuntament d' Andratx

entrar en el concepte d'edificació, però sempre des del punt 2.2.b) de la LOE, és adir, que ha de ser una intervenció rellevant damunt l'edificació existent, i no s'ha entendre com a tals, les intervencions que no siguin totals o parcials amb variació essencial de l'edificació existent, o amb variació essencial o rellevant de la seva volumetria o del conjunt de la seva estructura, o si és el cas dels canvis d'usos, s'ha de canviar l'ús característic o principal de l'edificació. Es a dir, sense poder concretar totes les innumerables opcions o propostes diverses que es poden arribar a presentar a les diferents propostes tècniques en les sol·licituds de llicències, s'entenen que, com a punt de partida, les petites ampliacions que no desconfigurin de manera essencial les edificacions existents, o inclús canvis parcials d'edificacions existents legalment implantades, no entren en el concepte d'edificacions que cerca regular l'article 30 de la LOUS per a el concepte de solar i, per tant, no es requerible, en aquest casos la condició de solar a terrenys amb edificacions existents, dins una actuació de petita ampliació o canvi d'usos parcials, encara que ens troben inclús dins àmbits d'unitats d'actuació o polígons del planejament actual. Una altre cosa és que, en el control tècnic de la llicència d'obres, s'haurà de requerir igualment, els paràmetres urbanístics aplicables de cada zona a l'ampliació o al canvi d'ús.»

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 30 de septiembre de 2024, se emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/05495/22 de fecha 1 de junio de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4799), siempre y cuando se cumpla con lo que se establece en las normas y condiciones generales, y **CONDICIONADO** a las siguientes preceptos:

- «En ningún caso se puede aumentar, durante la obra, los parámetros urbanísticos de la edificación o construcciones existentes.
- La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.
- La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.
- Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y



Ajuntament d' Andratx

precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).»

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 urbanística para el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/05495/22 de fecha 1 de junio de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4799), siempre y cuando se cumpla con lo que se establece en las normas y condiciones generales, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *«En ningún caso se puede aumentar, durante la obra, los parámetros urbanísticos de la edificación o construcciones existentes.*
- *La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.*
- *La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.*
- *Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).»*

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 DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON**



Ajuntament d' Andratx

PISCINA, situada en **CARRER PI, 31 – LA MOLA (ANDRATX)**, con referencia catastral 6063001DD4766S0001FL, solicitado por **JUSTIN MICHAEL LOMHEIM**, proyecto redactado por el arquitecto Marc Christian Gehlhaar, con visado COAIB n.º 11/05495/22 de fecha 1 de junio de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4799), siempre y cuando se cumpla con lo que se establece en las normas y condiciones generales, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *«En ningún caso se puede aumentar, durante la obra, los parámetros urbanísticos de la edificación o construcciones existentes.*
- *La modificación de cualquier de los parámetros del proyecto está sujeta a una nueva licencia municipal previa.*
- *La ocupación de la vía pública tendrá que ser autorizada de manera independiente a la licencia de obras de la edificación.*
- *Conjuntamente con la presentación del Final de obra, deberá presentarse actualización del presupuesto de ejecución material de acuerdo a las obras y precios realmente ejecutados, con certificación final y última firmada por los agentes intervinientes de la edificación (promotor, arquitecto, aparejador y constructor).»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE P/1PA.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA – U**

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: **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (447.633,94.-€).**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas



Ajuntament d' Andratx

definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).

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

SEGUNDO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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.»

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.



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.

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: **CUATROCIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (447.633,94.-€).**

Expedient 7183/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 7183/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y EDIFICACIÓN ANEXA**, situada en **CARRER TAMBOR,3 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966202DD4766N0001BA, solicitado por **TOBIAS SCHÜLE**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 29 de junio de 2022, Jaime Brunet Comas, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5599), siendo



Ajuntament d' Andratx

completado en fecha 26 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9017), en fecha 13 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10688).

2º.- En fecha 25 de marzo de 2024, se notificó un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 22 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3907).

3º.- En fecha 24 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8499).

4º.- En fecha 23 de agosto de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Vista la documentació de data 24/07/24 amb E-RE-8499, es presenta projecte refós amb les deficiències requerides resoltes, amb núm. de visat 11/07301/24 de data 24/07/2024.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 24/07/24 amb E-RE-8499, amb núm. de visat 11/07301/24 de data 24/07/2024, 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 de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y edificación anexa, proyecto redactado por el arquitecto Jaime Brunet Comas, con visado COAIB n.º 11/07301/24 de fecha 24 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8499).

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

- AESA: consta autorización de fecha 15 de febrero de 2023, y registrada en este Ayuntamiento en fecha 22 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-1246), condicionada a las siguientes prescripciones:

- No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda unifamiliar y para el edificio anexo, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido los mismos, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante su construcción.
- Si es necesaria la utilización de 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 23 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 y edificación anexa, proyecto redactado por el arquitecto Jaime Brunet Comas, con visado COAIB n.º 11/07301/24 de fecha 24 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8499), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general lo establecido 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,



Ajuntament d' Andratx

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 y edificación anexa, proyectoredactado por el arquitecto Jaime Brunet Comas, con visado COAIB n.º 11/07301/24 de fecha 24 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8499), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y EDIFICACIÓN ANEXA**, situada en **CARRER TAMBOR, 3(PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966202DD4766N0001BA, solicitado por **TOBIAS SCHÜLE**, proyecto redactado por el arquitecto Jaime Brunet Comas, con visado COAIB n.º 11/07301/24 de fecha 24 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8499), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P10/PA)**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR - U**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (955.870,10.-€).**

3.- Plazos:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

antelación.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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: **NOVECIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (955.870,10.-€).**



Ajuntament d' Andratx

Expedient 4993/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4993/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y REFORMA PISCINA**, situada en **CARRER TAMBOR, 5A – URB. CALA MARMACÉN (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **MJ IMMO GMBH & CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, con referencia catastral 6966201DD4766N0001AA, 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 25 de abril de 2022, el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, en representación de la sociedad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RC-3216), siendo completado en fecha 18 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4135), y en fecha 13 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10705).

2º.- En fecha 9 de febrero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto básico refundido sustituyendo al anterior presentado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1305), siendo modificado en fecha 26 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10453) y en fecha 12 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4407).

3º.- En fecha 7 y 8 de mayo 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 26 de abril de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6040 y 2024-S-RE-6042).

4º.- En fecha 8 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-5456 y 2024-E-RE-5458).



Ajuntament d' Andratx

5º.- En fecha 30 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada (projecte refós) en data 08.05.2024 amb E-RE-5456 i amb E-RE-5458, (aquest darrer registre substitueix els plànols de «plantas» (B02, B03, B04 I B05) per detectar una errada en el plànol B04), per esmenar les deficiències de l'informe tècnic de data 26/04/2024, s'informa que queden resoltes.

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte a la documentació presentada en data 08/05/24 amb E-RE-5456 i E-RE-5458, 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 de construcción de vivienda unifamiliar aislada y reforma de piscina, firmado por el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5456 y 2024-E-RC-5458).

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), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **AESA:** consta autorización de fecha 8 de septiembre de 2022, y registrada en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RC-6088), condicionada a las siguientes prescripciones:

- No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda, para la grúa torre y para la autogrúa, 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.



Ajuntament d' Andratx

- 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 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 30 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y reforma de piscina, redactado por el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5456 y 2024-E-RC-5458), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de 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 proyecto básico de reforma de construcción de vivienda unifamiliar aislada y reforma de piscina, redactado por el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5456 y 2024-E-RC-5458), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real



Ajuntament d' Andratx

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 REFORMA PISCINA**, situada en **CARRER TAMBOR, 5A – URB. CALA MARMACÉN (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **MJ IMMO GMBH & CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, con referencia catastral 6966201DD4766N0001AA, redactado por el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5456 y 2024-E-RC-5458), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (PUERTO DE ANDRATX)**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR - U1**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.256.969,32.-€).**

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 la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 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 212/2017, 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.- 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 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



Ajuntament d' Andratx

empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

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

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

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

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

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

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

QUINTO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad



Ajuntament d' Andratx

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 DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (1.256.969,32.-€).**

Expedient 10304/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **10304/2021**, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA PARA LAS OBRAS DE LA NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA B.T. A 400V RED C.D. 51180 "NOU COSTA D'ANDRATX-5" C1-S2**, situado en **CARRER ORADA, 37 (PUERTO DE ANDRATX)**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo



Ajuntament d' Andratx

que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y del 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 noviembre de 2021, D^a. Beatriz Gómez de Lázaro Gutsens, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9595), siendo completada en fecha 13 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-226), en fecha 12 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5936) y en fecha 28 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9542).

2º.- En fecha 2 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

“S'emet aquest informe, perquè a les NNSS 2007 s'exigeix el soterrament de línies elèctriques per les edificacions noves. La línia elèctrica en qüestió dóna servei a l'edificació de l'expedient 8265/2023 de Certificat Final d'Obra.

REFERÈNCIA CADASTRAL: no aplica (via pública)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: urbà (unifamiliar)

NORMATIVA APLICABLE:

- NNSS 2007 d'Andratx.
- Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears.
- Reial Decret 842/2002, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

ORGANISMES AFECTATS: no aplica

• Vista la documentació aportada i el PROJECTE DE NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V RED C.D. 51180 “NOU COSTA D'ANDRATX-5” C1-S2, per l'edificació de CARRER ORADA, 37 – 07157 PORT D'ANDRATX, signat digitalment per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 003488, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 19/11/2021,



Ajuntament d' Andratx

- *Vist l'emplaçament de l'obra a la zona urbana (unifamiliar),*

S'informa i s'estima que la documentació aportada és correcta i s'ajusta al procediment establert.

PRESCRIPCIONS

1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 1 setmana d'acord amb el cronograma del projecte, amb la finalitat de tenir



Ajuntament d' Andratx

la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V RED C.D. 51180 "NOU COSTA D'ANDRATX-5" C1-S2, és de 1.739,30 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 003488, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 19/11/2021.

11. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 12 metres, tenint en compte el preu de 10-15 metres, és d'un total de 1.500 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, serà objecte davant aquest organisme.

CONCLUSIONS

Per la qual cosa s'informa FAVORABLEMENT, per l'obtenció de la corresponent llicència d'obra, condicionada al compliment de les anteriors prescripcions durant l'obra, i també amb les prescripcions de les autoritzacions sectorials que s'han rebut..

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras de la nueva línea subterránea B.T. A 400V red C.D. 51180 "Nou Costa d'Andratx-5" C1-S2 en el carrer Pare Orada, 37 (Puerto de Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Colegio de Ingenieros Graduados y Ingenieros Técnicos Industriales de Girona n.º 003488, de fecha 19 de noviembre de 2021.

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

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1.k) de la LUIB, en concordancia con el artículo 364.k) del RLOUS, los cuales señalan que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: *“Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación”.*

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS^{**},^{**} en fecha 2 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable a la licencia de obras de la nueva línea subterránea B.T. A 400V red C.D. 51180 “Nou Costa d'Andratx-5” C1-S2 en el carrer Pare Orada, 37 (Puerto de Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Colegio de Ingenieros Graduados y Ingenieros Técnicos Industriales de Girona n.º 003488, de fecha 19 de noviembre de 2021, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9595), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- ”1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.*
- 2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.*
- 3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.*
- 4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.*



Ajuntament d' Andratx

5. *Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.*
6. *S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.*
7. *Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.*
8. *Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 1 setmana d'acord amb el cronograma del projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.*
9. *S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.*
10. *El pressupost total de l'obra NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V RED C.D. 51180 "NOU COSTA D'ANDRATX-5" C1-S2, és de 1.739,30 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 003488, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 19/11/2021.*
11. *La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 12 metres, tenint en compte el preu de 10-15 metres, és d'un total de 1.500 euros.*
12. *El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, serà objecte davant aquest organisme."*



Ajuntament d' Andratx

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 de obras de la nueva línea subterránea B.T. A 400V red C.D. 51180 "Nou Costa d'Andratx-5" C1-S2 en el carrer Pare Orada, 37 (Puerto de Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Colegio de Ingenieros Graduados y Ingenieros Técnicos Industriales de Girona n.º 003488, de fecha 19 de noviembre de 2021, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9595), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero municipal.

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 PARA LAS OBRAS DE LA NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA B.T. A 400V RED C.D. 51180 "NOU COSTA D'ANDRATX-5" C1-S2**, situado en **CARRER ORADA, 37 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU,**** firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Colegio de Ingenieros Graduados y Ingenieros Técnicos Industriales de Girona n.º 003488, de fecha 19 de noviembre de 2021, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9595), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

"1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la línia no poden ocupar l'espai públic, han de ser instal·lats integrats a les parets llindars. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les cates obertes, es realitzaran com a màxim cada 40 metres, d'acord amb el



Ajuntament d' Andratx

punt 2.1.2 de la ITC-BT-07 del Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

3. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

4. Després de finalitzar les unitats d'obra afectades per la instal·lació es reposarà la totalitat del paviment, quedant el seu resultat igual a l'estat anterior a l'obra. Si això implica un augment del pressupost de l'obra, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà el pressupost actualitzat.

5. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

6. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

7. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

8. Es determina d'acord amb les NNSS que el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos i, una vegada començada l'obra, per la seva execució no podrà superar 1 setmana d'acord amb el cronograma del projecte, amb la finalitat de tenir la via pública lliure com més aviat millor.

9. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

10. El pressupost total de l'obra NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V RED C.D. 51180 "NOU COSTA D'ANDRATX-5" C1-S2, és de 1.739,30 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 003488, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 19/11/2021.



Ajuntament d' Andratx

11. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública de l'adequació i ampliació de la xarxa de baixa tensió per rasa de 12 metres, tenint en compte el preu de 10-15 metres, és d'un total de 1.500 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, serà objecte davant aquest organisme.”

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (1.739,30.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

Plazo para la finalización de las obras: **7 días.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar a la parte interesada que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de 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



Ajuntament d' Andratx

correspondiente.

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

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

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

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-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 a la Unidad de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de: **MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (1.739,30.-€).**



Ajuntament d' Andratx

Expedient 7846/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7846/2019**, incoado en este Ayuntamiento por **KLAUS-JURGEN DIETMAR BECKS**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE LAS RESTANTES EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en el **POLÍGONO 13, PARCELA 514 – S'ARRACÓ (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A013005140000RH, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 2 de septiembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia y documentación adjunta (R.G.E. 2019-E-RE-1927), siendo completado en fecha 22 de abril de 2020 (R.G.E. 2020-E-RE-1295), y en fecha 15 de mayo de 2020 (R.G.E. 2020-E-RE-1678).

2º.- En fecha 18 de mayo de 2020, el Inspector de obras municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“Personado en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, el inspector de obras que suscribe comprueba que el estado actual de las obras se corresponde con el proyecto de legalización del expediente GESTIONA7846/2019.”

3º.- En fecha 1 de junio del 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. n.º 2020-E-RE-2040).

4º.- En fecha 27 de noviembre 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 noviembre de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-6650 y 2020-S-RE-6651).



Ajuntament d' Andratx

5º.- En fecha 6 de octubre 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-8135), siendo completado en fecha 3 de noviembre de 2021 (R.G.E: n.º 2021-E-RE-8935).

6º.- En fecha 14 de marzo 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 14 de marzo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-2486).

7º.- En fecha 11 de octubre 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-9894), siendo completado en fecha 7 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8981).

8º.- En fecha 14 de agosto de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“1. Les superfícies registral i cadastral són discordants en més d'un 5%. S'hauran de resoldre les discrepàncies d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i del text refós de la Llei de Cadastre, aprovat per Real Decret Legislatiu 1/2004 i s'hauran de presentar els documents acreditatius d'aquest fet amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.

2. En relació a la legalitat de les construccions:

- 1. Si bé consta un projecte de construcció de piscina de l'any 1990, aquesta no es va executar d'acord amb la llicència per tant es troba en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'art. 129.2 de la LUIB. La caseta i la pèrgola de la piscina no surten al projecte, per tant, també s'han executat sense llicència. A aquestes construccions no es pot executar cap tipus d'obra. Posteriorment, a l'any 99 es va demanar enrajolar al voltant de la piscina però no es va concedir la llicència, per tant a aquesta àrea tampoc es pot realitzar cap tipus d'obra.*
- 2. També es va executar un magatzem al costat del porxo metàl·lic que, segons el certificat d'antiguitat, es pot identificar a partir del 2010, per tant també es troba en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'art. 129.2 de la LUIB. A aquestes construccions no es pot executar cap tipus d'obra.*
- 3. Al voltant de l'habitatge es situen unes terrasses les quals no s'anomenen al*



Ajuntament d' Andratx

certificat d'antiguitat i tampoc consta sol·licitud de llicència, per tant, a aquestes tampoc es pot executar cap tipus d'obra per estar en situació de fora d'ordenació. El mateix passa amb la terrassa en la qual es situa el pou i a la zona d'aparcament dels cotxes.

4. *Consten dos porxos, un a la part posterior de l'edificació i un altre amb estructura metàl·lica i vidre, els quals són construccions recents segons el que s'especifica al certificat d'antiguitat i per tant s'hauran d'enderrocar, ja que aquestes s'han executat sense llicència i no estan prescrites. Es dona trasllat al departament de Disciplina perquè iniciï la tramitació oportuna.*

Conclusions

El projecte de legalització d'obres i reforma de les restants a habitatge unifamiliar aïllat. redactat per l'arquitecte Joan Miquel Seguí amb núm. de visat 11/07913/24 de dia 07 d'agost de 2024, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 07 d'agost de 2024 i núm. de registre 8981, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència i CONDICIONADA a la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre de la qual s'hauran de presentar el documents acreditatius de la regularització amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.

Atès que consten obres executades sense llicència i per tant, es troben en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'art. 129 de la LUIB es sol·licita es doni trasllat a l'Agència de disciplina per a que realitzi els tràmits oportuns."

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 unas obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, a la vez que se solicita licencia urbanística correspondiente al proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Joan Miquel Seguí Colomar, con visado COAIB n.º 11/07913/24 de fecha 7 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8981).



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO.- En relación a la licencia de legalización, el artículo 386 del RLOUS establece:

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

En relación a la legalidad de las construcciones, la Arquitecta municipal determina lo siguiente:

“- Si bé consta un projecte de construcció de piscina de l'any 1990, aquesta no es va executar d'acord amb la llicència per tant es troba en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'art. 129.2 de la LUIB. La caseta i la pèrgola de la piscina no surten al projecte, per tant, també s'han executat sense llicència. A aquestes construccions no es pot executar cap tipus d'obra. Posteriorment, a l'any 99 es va demanar enrajolar al voltant de la piscina però no es va concedir la llicència, per tant a aquesta àrea tampoc es pot realitzar cap tipus d'obra.

- També es va executar un magatzem al costat del porxo metàl·lic que, segons el certificat d'antiguitat, es pot identificar a partir del 2010, per tant també es troba en situació de fora d'ordenació d'acord amb l'art. 129.2 de la LUIB. A aquestes construccions no es pot executar cap tipus d'obra.

- Al voltant de l'habitatge es situen unes terrasses les quals no s'anomenen al certificat d'antiguitat i tampoc consta sol·licitud de llicència, per tant, a aquestes tampoc es pot executar cap tipus d'obra per estar en situació de fora d'ordenació. El mateix passa amb la terrassa en la qual es situa el pou i a la zona d'aparcament dels cotxes.



Ajuntament d' Andratx

- Consten dos porxos, un a la part posterior de l'edificació i un altre amb estructura metàl·lica i vidre, els quals són construccions recents segons el que s'especifica al certificat d'antiguitat i per tant s'hauran d'enderrocar, ja que aquestes s'han executat sense llicència i no estan prescrites. Es dona trasllat al departament de Disciplina perquè iniciï la tramitació oportuna.

CUARTO.- Por otro lado, 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.”

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

Además, se considera necesaria la coincidencia entre los datos del Registro de la Propiedad con los del Catastro y con la realidad física de las fincas, coincidencia que viene ratificada por lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la cual regula la coordinación de la información existente en ambas



Ajuntament d' Andratx

instituciones y define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 14 de agosto de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de unas obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, así como la solicitud de licencia urbanística correspondiente al proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Joan Miquel Seguí Colomar, con visado COAIB n.º 11/07913/24 de fecha 7 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8981), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a la regularización de la discrepancia existente de la superficie del solar, debiéndose presentar los documentos acreditativos de dicha regularización con la solicitud de la licencia de ocupación o primera utilización.

SÉPTIMO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 1843/2022, de 6 de julio, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de unas obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, así como la solicitud de licencia urbanística correspondiente al proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Joan Miquel Seguí Colomar, con visado COAIB n.º 11/07913/24 de fecha 7 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8981), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a la regularización de la discrepancia existente de la superficie del solar, debiéndose presentar los documentos acreditativos de dicha regularización con la solicitud de la licencia de ocupación o primera utilización.

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



Ajuntament d' Andratx

Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE LAS RESTANTES EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en el **POLÍGONO 13, PARCELA 514 – S'ARRACÓ (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A013005140000RH, solicitada por **KLAUS-JURGEN DIETMAR BECKS**, proyecto redactado por el arquitecto Joan Miquel Seguí Colomar, con visado COAIB n.º 11/07913/24 de fecha 7 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8981), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a la regularización de la discrepancia existente de la superficie del solar, debiéndose presentar los documentos acreditativos de dicha regularización con la solicitud de la licencia de ocupación o primera utilización.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO**.
- Zonificación: **ARIP UP1**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DIECINUEVE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (19.729,73.-€)**.
- El presupuesto de las obras de reforma asciende a la cantidad de^{**}: **CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (185.148,05.-€)**.^{**}

3º.- PLAZOS:

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

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

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



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).

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

Además, se considera necesaria la coincidencia entre los datos del Registro de la Propiedad con los del Catastro y con la realidad física de las fincas, coincidencia que viene ratificada por lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la cual regula la coordinación de la información existente en ambas instituciones y define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

SEGUNDO. Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 152.5 de la LUIB, modificado por el Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas



Ajuntament d' Andratx

urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, que amplía el plazo de presentación del proyecto de ejecución a nueve meses:

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

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

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

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

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de



Ajuntament d' Andratx

forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

SEXTO.- Dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística para enviar a la ADT, a los efectos oportunos.

SÉPTIMO.- Dar traslado al Área de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DIECINUEVE MIL SETECIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (19.729,73.-€).**
- El presupuesto de las obras de reforma asciende a la cantidad de: **CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL CIENTO CUARENTA Y OCHO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (185.148,05.-€).**

Expedient 6737/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6737/2024**, incoado en este Ayuntamiento por el Sr. **JOHANN ZITTERA**, relativo a la solicitud de **6ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MA 25/2013)**, para las obras situadas en **CARRER VIOLÍ, 48 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7066507DD4776N0001QG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de julio de 2024 se otorgó al interesado la 5ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MA 25/2013) por un plazo máximo de 23 días, siendo notificado a la parte interesada en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-10560). Expediente n.º 3937/2024.



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 12 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 6ª prórroga de la licencia MA 25/2013 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9128), siendo completado en fecha 22 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4991) y en fecha 1 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11037), entre la que se consta un certificado emitido por el arquitecto de la obra en el que se señala que se ha ejecutado un 80,37% de la totalidad de la obra.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 6ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, MA 25/2013, para las obras situadas en la calle Violí, 48 del Puerto de Andratx.

Entre la documentación registrada, consta certificado emitido por el director de la obra, el Sr. Volker Lutz Hantelmann, en virtud del cual el porcentaje pendiente de ejecutar es del 19,63% de la totalidad de las obras.

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 MA 25/2013, es decir, la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística (en adelante, LDU), en su artículo 8 dispone que:

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

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada. La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 12 de agosto de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo de la misma.

En efecto, la Sentencia del TSJIB n.º 461/2013 se pronunció en el siguiente sentido: *“(…) conforme a lo previsto en el artículo 8.5 de la Ley 10/90, en relación con su Disposición Transitoria Primera, el titular de la licencia urbanística otorgada en expediente iniciado a partir del 18 de noviembre de 1990 tiene derecho a la obtención automática de una prórroga cuando la solicita antes del transcurso del término fijado en la licencia.”*

Pues bien, en cuanto al número de prórrogas que se puede autorizar, si bien, la LDU sólo contempla el derecho de la persona titular de una licencia urbanística a obtener una prórroga, no prohíbe la concesión de sucesivas prórrogas. En este sentido, se ha pronunciado el TSJIB en la Sentencia n.º 184/2000, de 10 de marzo, Sala de lo Contencioso.

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 6ª prórroga de la licencia MA 25/2013, cuyo objeto era la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, MA 25/2013, para las obras situadas en la calle Violí, 48 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**



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Conceder la 6ª prórroga de la licencia MA 25/2013 para la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, solicitada por el Sr. JOHANN ZITTERA, para las obras situadas en el CARRER VIOLÍ, 48 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7066507DD4776N0001QG.

SEGUNDO.- El plazo máximo de ejecución de las obras es de 12 días.

Se advierte a la persona interesada que según dispone el artículo 8 de la LDU:

“2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada. La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

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

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

TERCERO.- Extender la oportuna licencia.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 2648/2023. Contestació recurs de rep. Pròrroga de llicència d'obra DESESTIMAR	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al recurso de reposición interpuesto por D^a. María Covadonga del Caño Álvarez, en representación de la entidad mercantil interesada, en fecha 21 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12478), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de noviembre de 2023 de denegación de la 1ª prórroga de la licencia de obras para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (LO-84/2017), situado en el carrer Ponent, 1A del Puerto de Andratx, se han tenido en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En la tramitación del expediente LO-84/2017, desde su otorgamiento hasta la actualidad, se han registrado los siguientes trámites:

- Expediente n.º 3603/2018 – Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 10 de julio de 2020.
- Plazo de inicio: 6 meses.
- Plazo de finalización: 24 meses.
- Expediente n.º 5700/2020 – Proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar aislada y piscina: consta informe técnico favorable de fecha 12 de agosto de 2020.
- Expediente n.º 2648/2023 – 1ª prórroga de la licencia de vivienda unifamiliar aislada y piscina: denegada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de noviembre de 2023.
- Expediente n.º 9801/2023 – Caducidad de la licencia LO-84/2017: en tramitación (objeto del presente recurso).
- Expediente n.º 9912/2023 – Certificado de finalización de las obras LO-84/2017: en tramitación.

2º.- En relación al expediente n.º 2648/2023, la solicitud de 1ª prórroga de la licencia



Ajuntament d' Andratx

LO-84/2017 se registró en este Ayuntamiento en fecha 27 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-11058), siendo completado en fecha 2 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10690) y en fecha 8 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10975).

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de noviembre de 2023, se denegó la solicitud de 1ª prórroga de la licencia LO-84/2017, siendo notificado a la parte interesada en fecha 30 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13426):

“PRIMERO. Denegar la 1ª prórroga de la licencia urbanística (LO-84/2017) para la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, solicitada por PROMOCIONES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES INSULARES SL, situado en CARRER PONENT, 1A (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7672208DD4777N0001AO, por haberse solicitado fuera del plazo correspondiente.

SEGUNDO. Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística LO/84/2017, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 380 del Reglamento de desarrollo de la LOUS.”

4º.- En fecha 21 de diciembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento recurso potestativo de reposición contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12478).

5º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Inspector de obras municipal de fecha 5 de febrero de 2024:

“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular, el inspector de obras que suscribe comprueba que las obras se encuentran finalizadas y el total de las obras ejecutadas no concuerda con el certificado de obras pendientes presentado por el arquitecto D. José Gabriel Lasa Ayani donde se certifica que la obra está ejecutada al 92,37%.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

Públicas.

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

1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:

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

2º.- Plazo:

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

3º.- Competencia:

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

4º.- Legitimación:

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

DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO. D^a. María Covadonga del Caño Álvarez, en representación de la sociedad interesada, realiza las siguientes alegaciones:

1º.- Causa de fuerza mayor y circunstancias imprevistas e inevitables que justifican



Ajuntament d' Andratx

la demora en la solicitud de la prórroga.

2º.- Las obras se encontraban totalmente acabadas en el momento en que se solicita la prórroga, faltando acabados de pintura y jardinería.

3º.- Las actuaciones de reparos y de jardinería pendientes, han sido llevados a cabo con antelación a que se notifique el inicio del expediente de caducidad de la licencia.

1º.- CAUSA DE FUERZA MAYOR Y CIRCUNSTANCIAS IMPREVISTAS E INEVITABLES QUE JUSTIFICAN LA DEMORA EN LA SOLICITUD DE LA PRÓRROGA

El artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), regula la eficacia temporal y la caducidad de las licencias urbanísticas:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

En este mismo sentido se pronuncia el artículo 379 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS), normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia LO-84/201.

Por tanto, este derecho se sujeta a que el interesado, previamente al transcurso del plazo de inicio o del plazo de ejecución fijados por la licencia, solicite a la Administración la prórroga correspondiente.

En la solicitud de la prórroga realizada en fecha 27 de diciembre de 2022, con n.º de R.G.E. n.º 2022-E-RE-11058, se aduce que el retraso de las obras durante el plazo de ejecución es debido a la pandemia COVID-19 y la problemática con los transportes de mercancías, pero en ningún momento se hace referencia a la solicitud extemporánea de la prórroga.

Por ello, en fecha 23 de octubre de 2023, se notificó a D^a. Maria Covadonga del Caño Álvarez un requerimiento de subsanación de deficiencias consistentes en presentar (R.G.S. n.º 2023-S-RE-11358): *“Justificación acreditativa y fehaciente de los motivos por los cuales la solicitud de prórroga se ha realizado fuera de plazo”*.

En fecha 2 de noviembre de 2023, D^a. Maria Covadonga del Caño Álvarez registró en este Ayuntamiento escrito en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE10690) y justificaba la causa del retraso en la solicitud de la prórroga con la siguiente argumentación:

*“Estimándose que el plazo de los 24 meses para la ejecución de las obras comenzaba a contar desde la fecha de inicio de las obras (que fue del 4 de enero de 2021) y no habiéndose recibido en ningún momento comunicación de caducidad de la licencia por parte del propio Ayuntamiento, mi representada ha entendido siempre que dicha solicitud no se presentaba extemporáneamente, dado que nada hubiera supuesto para ella, en caso de entender lo contrario, solicitar la prórroga meses antes, **debiéndose por tanto este retraso a una distinta interpretación de los plazos de los 6 meses para el inicio de las obras y de 24 meses para la ejecución que entendíamos eran independientes, y no que los primeros***



Ajuntament d' Andratx

estuvieran incluidos en los segundos.

Como se ha comentado en el punto 1º de estas alegaciones, **las obras a día de hoy están finalizadas al 100%**, habiéndose suscrito, con fecha 13 de octubre de 2023, acta de fin de obra. Se está terminando de preparar en la actualidad toda la documentación necesaria para presentarla en el Ayuntamiento en este mes de noviembre de 2023.

Solicitar una nueva licencia de obras, con el estado actual de las mismas (finalizadas) y esperar a que dicha solicitud tuviera respuesta por parte del ayuntamiento, supondría un grave perjuicio económico para mi representada, cuya intención consiste en terminar los últimos trámites pendientes y proceder a vender el chalet construido en la calle ponent 1(A) de Andratx. Dicha enajenación no sería posible si no se concediera la prórroga de la licencia de obras y posterior cedula de habitabilidad.

Se han abonado además, tras requerimiento del propio ayuntamiento de fecha 17 de abril de 2023, las tasas para la prórroga de la licencia el 11 de mayo de 2023 y entendemos, con todo el respeto sea dicho, que una errónea interpretación de los plazos de la licencia, que es una cuestión procedimental o formal, no debe traducirse en una sustancial, como es el grave perjuicio económico para la sociedad, que sería inevitable en caso de que se le obligue a solicitar una nueva licencia de obras, en el estado actual de las mismas.”

Por lo tanto, de lo anteriormente argumentado por la parte recurrente se traduce que la solicitud extemporánea de la prórroga se debe a una errónea interpretación de los plazos por su parte y no justifica el retraso en la solicitud de la misma en causas de fuerza mayor ni circunstancias imprevisibles como las alegadas en el presente recurso de reposición: “El principal motivo en la demora de la solicitud de la prórroga, tal y como ya se ha expuesto a lo largo del presente Recurso, ha sido por causa de fuerza mayor, así como por la concurrencia de circunstancias imprevistas e inevitables, como es la de que, el redactor del proyecto y director de la obra, el cual es el titular real de la promotora de la misma, esto es, D. Gabriel Lasa Ayani, sufrió de unos acuciantes dolores de espalda durante gran parte del año 2022, lo cual empeoró en el año 2023 al sufrir una grave caída, que provocó que finalmente tuviera que ser intervenido quirúrgicamente.

Circunstancias todas ellas, que le han impedido durante gran parte del año 2022 y



Ajuntament d' Andratx

2023 realizar sus funciones de promotor, así como dirigir la obra en el plazo que le había sido otorgado en la propia licencia, al tener que hacer reposo durante largos periodos en el año 2022 y una vez operado quirúrgicamente, tener que estar postrado en una cama varios meses, estando sometido con posterioridad, a un tratamiento importante de rehabilitación y fisioterapia.”

Mencionar algunas sentencias, entre otras, que se pronuncian sobre ello, como por ejemplo STSJ ISLAS BALEARES 23 octubre 2008 (LA LEY 275487/2008); STSJ ISLAS BALEARES 16 marzo 2011) y STSJ ISLAS BALEARES 306/2018, de 6 de junio de 2018.

La paralización o demora en la ejecución de las obras por causa de fuerza mayor, así como la concurrencia de cualquier otra circunstancia imprevista e inevitable justifican tanto que no se declare la caducidad como que deba concederse la prórroga solicitada una vez transcurrido el plazo de ejecución fijado en la licencia.

En conclusión, en base a los argumentos anteriormente mencionados, si bien es cierto que la parte recurrente podría haber alegado tal circunstancia desde el principio o en el momento en el que se le requiere para que justifique las causas del retraso, sin embargo, en base a la numerosa jurisprudencia, se estima alegación.

2º.- LAS OBRAS SE ENCONTRABAN TOTALMENTE ACABADAS EN EL MOMENTO EN EL QUE SE SOLICITA LA PRÓRROGA, FALTANDO ACABADOS DE PINTURA Y JARDINERÍA.

Entre la documentación presentada en fecha 27 de diciembre de 2022 consta un certificado de fecha 27 de diciembre de 2022 emitido por el arquitecto autor del proyecto, D. José Gabriel Lasa Ayani, de que se ha ejecutado un 92,37% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2022-E-RE-11058), y además, realiza literalmente la siguiente manifestación: *“Que la obra ha sufrido varios retrasos durante el plazo de ejecución debido a la pandemia del COVID-19 y la problemática con los transportes de mercancías. Le sea concedida una prórroga **para poder finalizar la obra debido a que a fecha de hoy quedan trabajos por ejecutar**, según contempla el artículo 154 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre de Urbanismo de las Islas Baleares.”*

Posteriormente, en el recurso de reposición se pretende aclarar que las obras se encontraban 100% finalizadas en el momento en el que se solicitó la prórroga, faltando únicamente por ejecutar acabados de pintura y actuaciones de jardinería,



Ajuntament d' Andratx

con un presupuesto de 84.381,52 euros.

Consta informe de inspección y valoración emitido por el Inspector de obras municipal de fecha 5 de febrero de 2024:

“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular, el inspector de obras que suscribe comprueba que las obras se encuentran finalizadas y el total de las obras ejecutadas no concuerda con el certificado de obras pendientes presentado por el arquitecto D. José Gabriel Lasa Ayani donde se certifica que la obra está ejecutada al 92,37%.”

Por ello, se observan ciertas contradicciones entre la documentación presentada, así como que se entiende que se han finalizado las obras que faltaban una vez concluidos los plazos de la licencia, y sin haberse resuelto la solicitud de la prórroga, ya que los acabados de jardinería y pintura no forman parte de la obra propiamente dicha.

El artículo 380.3 RLOUS regula la caducidad de las licencias urbanísticas y dispone lo siguiente:

“3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni 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.

Hasta que no se conceda una nueva licencia, no se podrán realizar otras obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, mediante una autorización previa o mediante una orden de ejecución dictada por el órgano municipal competente. Con estas excepciones, las actuaciones realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a las responsabilidades correspondientes.”



Ajuntament d' Andratx

Por ello, se considera que el 7,63% restante se ha realizado sin el correspondiente título habilitante.

3º.- LAS ACTUACIONES DE REPAROS Y DE JARDINERÍA PENDIENTES, HAN SIDO LLEVADOS CON ANTELACIÓN A QUE SE NOTIFIQUE EL INICIO DEL EXPEDIENTE DE CADUCIDAD DE LA LICENCIA.

En este punto, se reitera lo establecido en el precepto mencionado en el punto anterior (artículo 380.3 RLOUS), concretamente, 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.

4º.- Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.1 de esta misma Ley, en virtud del cual, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

5º.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

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

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto el 21 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12478), por D^a. María Covadonga del Caño Álvarez, en representación de la entidad mercantil interesada, PROMOCIONES DE EDIFICIOS RESIDENCIALES INSULARES S.L., contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de noviembre de 2023 de denegación de la 1ª prórroga de la licencia de obras para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (LO-84/2017), situado en el carrer Ponent, 1A del Puerto de Andratx, dado que ha



Ajuntament d' Andratx

quedado reconocido por la parte recurrente que las obras se encuentran finalizadas, y en consecuencia:

1º.- No procede iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística LO-84/2017.

2º.- Dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos, por los motivos expuestos en punto segundo del presente informe.

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 4549/2024. Certificat final d'obra DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **4549/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **RALF GUNTER ACKFELD Y MICHAELA ELVIRA ACKFELD**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (CFO de 721/2018)**, situado en el **CARRER MIGUEL DE CERVANTES, 11 (ANDRATX)**, referencia catastral 0407804DD5800N0001EJ, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 23 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3351).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 20 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“En relació a la documentació presentada a aquestes oficines per RALF GUNTER ACKFELD i MICHAELA ELVIRA ACKFELD amb RGE Núm. **2024-E-RC-3351**, per a l'obtenció de la certificació municipal acreditativa del final de les obres de reforma interior d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, situat al carrer Cervantes 11, del nucli d'Andratx, **s'informa que:**

1. Consta certificat final d'obra i d'habitabilitat, signat per el director d'obra i el director d'execució, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics de Mallorca, de data 30.08.2023, amb núm de visat 2018/05756.
2. S'adjunta «Descripció de les modificacions introduïdes durant l'obra» en que es descriu que s'han augmentat les superfícies afectades per la reforma indicant unes superfícies inicials que no es corresponent amb les superfícies afectades per reforma de la llicència atorgada. A més tampoc s'adjunta la documentació a plànols en que es puguin identificar les modificacions introduïdes i l'àmbit de les mateixes.
3. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 19.06.2024, es comprova que les obres no es troben finalitzades i que es troben en execució a planta baixa i al nucli d'escales.

Segons determina l'Article 382 del RLOUS la llicència d'ocupació o de primera utilització te per finalitat verificar el compliment de les condicions de la llicència, comprovar l'adequació al projecte autoritzat i autoritzar-ne la posada en ús. **L'interessat ha de sol·licitar la llicència d'ocupació o de primera utilització una vegada acabades les obres.**

4. Vist que la llicència va ser atorgada en data 07.05.2021, fixant un termini de 6 mesos per l'inici i de 24 mesos per la finalització es fa constar que els terminis atorgats ja han finalitzats.
5. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB.

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

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:



Ajuntament d' Andratx

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

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

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

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

* coeficient 0.7 per reformes

6. El pressupost de les obres que presenta el sol·licitant ascendeix a
141.206,41€

Relació de pressuposts que hi ha hagut a l'expedient amb els diferents tràmits
sol·licitats:

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor. actualitzades
721/2019	Reforma interior d'habitatge unifamiliar entre mitgeres (atorgada JGL de data 7.05.2021)	141.206,41€.	145.435,21€.
4549/2024	Llicència d'ocupació o de primera utilització		En tramitació

Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, ates que les obres no es troben finalitzades i que encara es troben en execució, s'informa **DESFAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, amb una valoració actualitzada de l'obra de **145.435,21€**.*

Es fa constar que la llicència va ser atorgada en data 07.05.2021, fixant un termini de 6 mesos per l'inici i de 24 mesos per la finalització es fa constar que els terminis atorgats ja han finalitzats."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma interior de vivienda unifamiliar



Ajuntament d' Andratx

entre medianeras, situada en el carrer Miguel de Cervantes, 11 de Andratx (CFO de 721/2018).

Entre la documentació registrada en fecha 23 de mayo de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el director de la obra, Fernando R. Ferreira Calvo, y el director de ejecución de la obra, Nimes Spahni Däufel, con visado COAAT Mallorca n.º 2018/05756 de fecha 30 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3351).

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

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

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

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

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras no se encuentran finalizadas. Además, entre la documentación registrada consta *“Descripción de las modificaciones introducidas durante la obra”* en el que se describe que se han aumentado las superficies afectadas por la reforma indicando unas superficies iniciales que no se corresponden con las superficies afectadas por la reforma de la licencia otorgada. Asimismo, no se adjunta documentación que identifique las modificaciones introducidas y el ámbito de las mismas.



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- En fecha 20 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras, situada en el carrer Miguel de Cervantes, 11 de Andratx (CFO de 721/2018).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (CFO de 721/2018)**, situado en el **CARRER MIGUEL DE CERVANTES, 11 (ANDRATX)**, referencia catastral 0407804DD5800N0001EJ, puesto que se comprueba que las obras no se encuentran finalizadas.

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

PRIMERO.- Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (CFO de 721/2018)**, situado en el **CARRER MIGUEL DE CERVANTES, 11 (ANDRATX)**, referencia catastral 0407804DD5800N0001EJ, solicitado por **RALF GUNTER ACKFELD Y MICHAELA ELVIRA ACKFELD**, puesto que se comprueba que las obras no se encuentran finalizadas.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (145.435,21.-€)**.

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

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (145.435,21.-€).**

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

1. **QUINTO.-** Se hace constar que los plazos de la licencia urbanística nº 721/2019 han finalizado, por lo que se deberá dar traslado al Área de Gestión de licencias para abrir el correspondiente expediente de caducidad de la misma.
2. **SEXTO.-** Dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, en base al cuarto punto del presente informe, a los efectos oportunos.

Expedient 7463/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7463/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

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.



Ajuntament d' Andratx

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 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:



Ajuntament d' Andratx

- 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 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.»

8º.- En fecha 19 de agosto de 2024 la TAE de Urbanismo, con el visto bueno de la Jefa de Urbanismo, emite informe jurídico favorable.



Ajuntament d' Andratx

9º- En fecha de 23 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de 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 (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.-€).**

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo puesto que en fecha de 23 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de 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



Ajuntament d' Andratx

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.»*

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

****Séptimo.-**** Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de



Ajuntament d' Andratx

infracció leve.

El presupuesto de legalización de las obras es de 82.282,80.-euros.

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **51.426,75-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supone una sanción de **2.571,34.-euros**.

Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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”

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en



Ajuntament d' Andratx

particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra VALERIE VEUTHEY VICH, con NIE Y8XXXX1D, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 7180/2021) en el BARRI DE SA CAPELLA, 12 - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 7811443DD4871S, consistentes en: *"LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y ALMACÉN"*

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, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB, lo que supondría una sanción de **51.426,75.-euros** y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de **2.571,34-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.



Ajuntament d' Andratx

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria JUANA MARIA BONET PUIG , 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.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones:

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.

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

Expedient 3761/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3761/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 8 de febrero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de legalización de parte de la planta baja de un edificio existente + proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2018-E-RE-334), siendo completada en fecha 11 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1861).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 21 de marzo de 2022, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras realizadas en la planta baja se corresponden con la documentación presentada para su legalización.

Se trata de la legalización de una ampliación realizada sin título habilitante en la planta baja de dos estancias. Lavandería anexa a la cocina y trastero independiente con acceso desde el patio. En el momento de la visita las obras están finalizadas.”

3º.- En fecha 11 de enero de 2024, se notificó a la interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 14 de diciembre de 2023 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-258).

4º.- En fecha 22 de enero de 2024, la interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748).

5º.- En fecha 18 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Visto la documentación aportada según RGE: 2024-E-RE-748 de 22.01.2024, donde se presenta proyecto Básico de Reforma y ampliación de vivienda en esquina y legalización de parte de la planta baja de las obras ejecutadas sin licencia, visado por el COAIB núm: 11/00543/24 de 18.01.2024, redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, la técnica que suscribe informa que:

1. Según el registro de la propiedad, la casa existente consta de planta baja y piso de superficie construida de 150 m², (PB-80m²; PP-62m²; Porche-8m²); sobre un solar de 142 m² . Según datos catastrales la vivienda consta de 65 m² por planta, siendo de planta baja y planta piso. Se deberá regularizar con las superficies que correspondan, debiendo coincidir el registro con catastro.

2. Consta informe de la celadora de obras municipal de fecha 21.03.2022, en el cual manifiesta que las obras que figuran en el proyecto de legalización se corresponden con las obras ejecutadas sin título habilitante, consistentes en la ejecución de dos estancias; una lavandería anexa a la cocina y trastero independiente con acceso desde el patio.

3. Parece que la edificación objeto de legalización, reforma y ampliación, legalmente



Ajuntament d' Andratx

construido, tenía una superficie de 65 m² por planta, según catastro y proyecto presentado, y se pretende ampliar hasta el máximo permitido por planta en relación a la ocupación, según la normativa urbanística.

4. El proyecto plantea la legalización de la ampliación que se ha realizado sin licencia en la planta baja, consistente en la ejecución de una coladuría junto a la cocina y un almacén. Por otro lado, se plantea la ampliación en planta piso de la parte correspondiente con la habitación 3, y la reforma generalizada de la vivienda.

5. La parcela es inferior a la mínima, pero se ajusta a lo indicado en la disposición transitoria primera de las NNSS y por ello se exceptúa de cumplir parcela mínima.

6. Se han aportado plano con esquemas explicativos de la adecuación del proyecto a los parámetros del planeamiento, donde se justifican y grafían la ocupación, la edificabilidad, el volumen y la superficie ajardinada que queda en la parcela, por lo que se ha subsanado la deficiencia.

7. Se ha modificado el plano correspondiente con la planta baja y donde figuraba el denominado "Bany 1", ahora figura un aseo ya que por sus dimensiones no cumplía con el mínimo indicado por la norma 49 de las NNSS como baño. Por ello, queda subsanada la deficiencia.

8. La fachada de estado reformado final, deberá reflejar la ampliación de la habitación 3. También deberían reflejarse las secciones en planta. En el proyecto refundido adjunto, queda subsanada la deficiencia.

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, en base a la documentación aportada para subsanar las deficiencias anteriormente indicadas, según RGE: 2024-E-RE-748 de 22.01.2024, donde se presenta proyecto refundido Básico, de Reforma y ampliación de vivienda en esquina y legalización de parte de la planta baja de las obras ejecutadas sin licencia, visado por el COAIB núm: 11/00543/24 de 18.01.2024, redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, la técnica que subscribe informa que han quedado subsanadas las deficiencias y por tanto se emite el presente informe favorable condicionado a la regularización de los datos en el registro de la propiedad y en el catastro; siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo que establezcan lasa normas y condiciones específicas."

6º.- En fecha 16 de abril de 2024 la TAE de Urbanismo, con el visto bueno de la Jefa



Ajuntament d' Andratx

de Urbanismo, emite informe jurídico favorable.

7º- En fecha de 19 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y AL PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, situada en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/00543/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748), solicitado por la Sra. MARGALIDA GAMUNDI PALMER, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que establezcan las normas y condiciones específicas y CONDICIONADA:

- A la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, circunstancia que deberá aportarse junto con la solicitud de licencia de primera ocupación.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO.
- Zonificación: PAII – PLURIFAMILIAR II.

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) de las obras del Proyecto básico de ampliación y reforma asciende a la cantidad de: CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (51.498,94.-€).
- Presupuesto (PEM) de las obras de ampliación sin licencia en planta baja asciende a la cantidad de: DOCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (12.268,87.-€)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

- a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad



Ajuntament d' Andratx

física alteradas.

b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo puesto que en fecha de 19 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y AL PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, situada en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/00543/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748), solicitado por la Sra. MARGALIDA GAMUNDI PALMER, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que establezcan las normas y condiciones específicas y CONDICIONADA:

A la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, circunstancia que deberá aportarse junto con la solicitud de licencia de primera ocupación.

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.



Ajuntament d' Andratx

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- “a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el*



Ajuntament d' Andratx

redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave”

****Séptimo.-****Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

El presupuesto de legalización de las obras es de **12.268,87.-euros**.

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **7.668-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supone una sanción de 384.-euros, no obstante en virtud del artículo 176.2, mediante el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de 600.-euros.

Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el



Ajuntament d' Andratx

restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

del pago voluntario.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: *“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA”*

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



Ajuntament d' Andratx

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, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB, lo que supondría una sanción de **7.668-euros**. y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de **384.-euros**, no obstante en virtud del artículo 176.2, mediante el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de **600.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre 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 JUANA MARIA BONET PUIG , 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.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones:

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

Expedient 7640/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7640/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 17 de septiembre de 2024, la Celadora Municipal emite informe n.º 308, por una inspección realizada en CL ANTONI CALAFAT 2 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º :7575805DD4777N0001IO, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en:

“Reforma total de l’edificació d’uns 104m2 aprox. (demolició d’estructura d’una edificació d’uns 86m2 aprox. existent, i execució de nou forjats d’entreplantes i coberta i execució de nova escala i ampliacions en planta pis quedant una edificació d’uns 104m2 aprox.). Aparentment, s’aprecia que els únics paraments verticals que han quedat són les parets mitjaneres, on s’ha executat una doble paret i la façana, que ha estat picada i instal·lat una bastida sense la corresponent documentació. ”.

Así mismo, informa que las personas responsables son:

“Propietaris cadastrals:

GAFITA IULIAN DRAGOS Y7XXXXX4D; 50,00% de Propiedad

GAFITA ANCA Y7XXXXX9R; 50,00% de Propiedad

XXXXX

Promotor i constructor:

VESTA GROUP EXPRESS, S.L. B16589798”

2º.- Mediante Decreto número 3426 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 17 de septiembre de 2024, se resolvió:

“PRIMERO.- ORDENAR LA SUSPENSIÓN de todos los actos de parcelación



Ajuntament d' Andratx

urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL ANTONI CALAFAT 2 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º 7575805DD4777N0001IO, a DRAGOS IULIAN GAFITA con NIE Y7XXXXX4D, ANCA GAFITA con NIE Y7XXXXX9R, en concepto de propietarios, y a VESTA GROUP EXPRESS, S.L. B16589798 , en concepto de promotor y constructor, [...]”

3º.- En fecha de 19 de septiembre de 2024, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) *Descripció dels actes:*

Personada en la citada situació, el dia 19/09/2024 no es pot accedir a l'edificació, ja que està tanca i no s'aprecia cap moviment d'obra. Per la qual cosa, no es pot dur a terme la notificació del Decret 2024-3426 de Suspensió d'Obres. No obstant això, es deixa un cartell informatiu de la Suspensió d'Obres.

Personada en la citada situació el dia 20/09/2024 es comprova que l'obra segueix tancada i tampoc es por dur a terme la notificació del Decret 2024-3426 de Suspensió d'Obres. El cartell informatiu de la suspensió no ha estat retirat. “

4º.- En fecha de 23 de septiembre de 2024, la Técnica municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“**Consideraciones técnicas**

Criterios de valoración

Para la valoración de las obras ejecutadas e indicadas por el inspector de obras se utilizan las tablas y coeficientes orientativos en función del cálculo por el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares, COAIB.

Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras:

Edificación obras de reforma 70% s/ PEM obra nueva:

$$P.E.M. = 104.00 * 2.10 * 1.00 * 636.73 * 0,7 = 97.343,28. -€$$

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

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:



Ajuntament d' Andratx

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

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

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

Según fotografías adjuntas, se valora la ejecución de obras ya ejecutadas en un 60%, entendiendo ejecutada la estructura; tabiquería cubierta y parte de instalaciones de saneamiento fontanería y electricidad.

*97.343,28.-€*60/100= 58.405,97.-€*

Presupuesto total de obras ejecutadas (PEM): 58.405,97.-€

OBSERVACIONES:

Las obras serían legalizables siempre y cuando se concedan los permisos necesarios y se cumpla con la normativa urbanística vigente del municipio.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

confirmadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

a) La identificación de las personas presuntamente responsables.



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. ”.

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

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

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

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



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 concorra dolo, culpa o negligencia grave"

Se consideran personas presuntamente responsables a **DRAGOS IULIAN GAFITA** con NIE Y7XXXXX4D, **ANCA GAFITA** con NIE Y7XXXXX9R, en concepto de propietarios, y a **VESTA GROUP EXPRESS, S.L. B16589798**, en concepto de promotor y constructor, según el informe de la Celadora Municipal de fecha de 17/09/2024.

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 23/09/2024, de 43.804,47.-euros**, 14.601,49.-euros a cada uno de los responsables.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **14.601,49.-euros** a **DRAGOS IULIAN GAFITA** con NIE Y7XXXXX4D, a **ANCA GAFITA** con NIE Y7XXXXX9R, en concepto de propietarios, y a **VESTA GROUP EXPRESS, S.L. B16589798**, en concepto de promotor y constructor, Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la



Ajuntament d' Andratx

sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

cargos o propuesta de resolución.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666, de 5 de octubre de 2023, se **PROPONE** a la Regidora delegada de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas, adopte la siguiente:

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto número 3426 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 17 de septiembre de 2024 y, en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado



Ajuntament d' Andratx

originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra DRAGOS IULIAN GAFITA con NIE Y7XXXXX4D, y ANCA GAFITA con NIE Y7XXXXX9R, en concepto de propietarios, y contra VESTA GROUP EXPRESS, S.L. B16589798, en concepto de promotor y constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ANTONI CALAFAT 2 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º 7575805DD4777N0001IO, consistentes en:

“Reforma total de l'edificació d'uns 104m2 aprox. (demolició d'estructura d'una edificació d'uns 86m2 aprox. existent, i execució de nou forjats d'entreplantes i coberta i execució de nova escala i ampliacions en planta pis quedant una edificació d'uns 104m2 aprox.). Aparentment, s'aprecia que els únics paraments verticals que han quedat són les parets mitjaneres, on s'ha executat una doble paret i la façana, que ha estat picada i instal·lat una bastida sense la corresponent documentació.”

y en consecuencia:

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

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

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2666, de 5 de octubre de 2023. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra DRAGOS IULIAN GAFITA con NIE Y7XXXXX4D, y ANCA GAFITA con NIE Y7XXXXX9R, en concepto de propietarios, y contra VESTA GROUP EXPRESS, S.L. B16589798, en concepto de promotor y constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ANTONI CALAFAT 2 – PUERTO DE ANDRATX,



Ajuntament d' Andratx

referencia catastral n.º 7575805DD4777N0001IO, consistentes en:

“Reforma total de l'edificació d'uns 104m2 aprox. (demolició d'estructura d'una edificació d'uns 86m2 aprox. existent, i execució de nou forjats d'entreplantes i coberta i execució de nova escala i ampliacions en planta pis quedant una edificació d'uns 104m2 aprox.). Aparentment, s'aprecia que els únics paraments verticals que han quedat són les parets mitjaneres, on s'ha executat una doble paret i la façana, que ha estat picada i instal·lat una bastida sense la corresponent documentació.”

Y como consecuencia:

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

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de 43.804,47.- euros**, 14.601,49.-euros a cada uno de los responsables.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **14.601,49.-euros** a **DRAGOS IULIAN GAFITA con NIE Y7XXXXX4D**, a **ANCA GAFITA con NIE Y7XXXXX9R**, en concepto de propietarios, y a **VESTA GROUP EXPRESS, S.L. B16589798**, en concepto de promotor y constructor, Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2666, de 5 de octubre de 2023 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la



Ajuntament d' Andratx

fecha de adopción del presente acuerdo.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero de la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 7317/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Pendent de verificar si s'ha pagat i si només no ha aportat el justificant però si s'ha pagat

Expedient 7459/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7459/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

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 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



Ajuntament d' Andratx

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.

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 demolicir es de 225m² i un volum de 578,18m³.

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 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



Ajuntament d' Andratx

les condicions establerta a l'informe de Carreteres.»

8º.- En fecha 14 de agosto de 2024 la TAE de Urbanismo, con el visto bueno de la Jefa de Urbanismo, emite informe jurídico favorable.

9º.- En fecha de 23 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de 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., 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.-€).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad



Ajuntament d' Andratx

física alteradas.

b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo puesto que en fecha de 23 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de 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., 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.

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello



Ajuntament d' Andratx

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

Quinto.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación



Ajuntament d' Andratx

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».*

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

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



Ajuntament d' Andratx

negligencia grave”

****Séptimo.-****Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

El presupuesto de legalización de las obras es de 22.464,25.-euros.

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **14.040,15-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supone una sanción de **1.066,01.-euros**.

Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



Ajuntament d' Andratx

que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de



Ajuntament d' Andratx

aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

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

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



Ajuntament d' Andratx

posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra BALEAREN IMMOBILIEN ENTWICKLUNG, S.L.U, con CIF B10767549, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 9656/2022) en CTRA. CAMP DE MAR, 39 - BINIORELLA (ANDRATX), con referencia catastral 9273006DD4797S0001WW,, consistentes en: “*DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, EDIFICACIÓN ANEXA Y EL RESTO DE CONSTRUCCIONES N”*

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



Ajuntament d' Andratx

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, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB, lo que supondría una sanción de **14.040,15-euros** y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de **1.066,01.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre 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 JUANA MARIA BONET PUIG , 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.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones:

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.

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 9083/2021. Informe proposta correcció error	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 9083/2021, incoado en este Ayuntamiento por MATTHIAS HELMUT, correspondiente a la LICENCIA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO), situado en CARRER CONGRE, 30 – URB. CALA LLAMP (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7763013DD4776S0001YM, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de julio de 2023.

Visto que, en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de julio de 2024 se cometió un error material, en cuanto a que no constan los plazos de vigencia de la mencionada licencia.

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

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Añadir al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de julio de 2023, que el plazo para el inicio de las obras es de 6 meses, mientras que el plazo para la finalización de las mismas es de 24 meses.

SEGUNDO.- Que se notifique al interesado.

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

B) ACTIVITAT DE CONTROL
No hi ha assumptes



Ajuntament d' Andratx

C) PRECS I PREGUNTES
No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

