

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/43	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

31 / d'octubre / 2024

Durada:

Des de les 9:20 fins a les 9:50

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



Ajuntament d' Andratx

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Expedient 8508/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que l'Ajuntament d'Andratx vol fomentar és la promoció econòmica del municipi i que entre els seus objectius principals es troba la dinamització comercial i restauració.

Vist que es vol obsequiar els participants de la tercera edició de la Fes Tapa 2024.

Atenent a l'informe emès pels serveis jurídics de l'Ajuntament en data 28 d'octubre de 2024.

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

PRIMER.- Aprovar les bases per a la dinamització del sector de la restauració de la tercera edició del Fes Tapa Andratx 2024 (ANNEX 1).

SEGON.- Donar compte al departament de Comunicació per tal de procedir a la publicació de la present convocatòria al Tauler d'anuncis de la web i a les Xarxes Socials.

ANNEX 1 – BASES PER A LA DINAMITZACIÓ DEL SECTOR DE LA RESTAURACIÓ DE LA TERCERA EDICIÓ «FESTAPA ANDRATX 2024»

L'Ajuntament d'Andratx, a través de la regidoria de Turisme, Promoció econòmica, Fires i Mercats, amb l'objecte de donar a conèixer la seva varietat gastronòmica, impulsar el sector hostaler, fomentar la participació i crear un punt de trobada de bars i restaurants, posa en marxa la tercera edició «FesTapa Andratx 2024»

PRIMERA. - OBJECTIUS

- *Dinamitzar els restaurants, bars i gelateries d'Andratx*
- *Donar a conèixer l'oferta gastronòmica andritxola i promoure una ruta de la Tapa de qualitat*
- *Promoure la participació ciutadana local i d'altres municipis*



Ajuntament d' Andratx

- *Incentivar l'economia dels establiments participants i, per extensió, del municipi*
- *Reconèixer l'esforç i dedicació dels bars i restaurants de la ciutat d'Andratx.*

En definitiva, el que es pretén amb aquesta iniciativa és la millora continuada de l'oferta gastronòmica com element diferencial del turisme mediterrani en general i andritxol en particular.

SEGONA. - INSCRIPCIONS

Els participants seran establiments del nucli urbà d'Andratx i no de tot el municipi.

La voluntat de participar haurà ser expressada per part de cada establiment interessat.

Els establiments interessats hauran de sol·licitar la seva inscripció enviant un correu electrònic a: promocioeconomica@andratx.es indicant a l'assumpte: «FesTapa Andratx 2024»

Hauran de fer constar el nom de la/les tapa/es amb i la indicació si és, o no, apta per a persones celíaqes.

El termini d'inscripció termina dia 31 d'octubre a les 23,59h.

Únicament se consideraren vàlides aquelles inscripcions presentades en termini i forma establerta en aquestes bases.

TERCERA. - PARTICIPACIÓ

Podran participar totes les persones físiques i jurídiques, les activitats professionals atenen a criteris gastronòmics en locals destinats a bars, restaurants i gelateries del nucli urbà d'Andratx i que estiguin en possessió de la llicència d'obertura i donats d'alta en l'IAE en qualsevol de les activitats que la llei establert.

Cada bar/restaurant/gelateria d'Andratx podrà participar fins a dues tapes que hauran de complir amb els requisits de valoració assenyalats a la base cinquena.

Cada tapa s'haurà de presentar amb el nom, ingredients i preu abans de dia 31 d'octubre al correu: promocioeconomica@andratx.es

El preu de cada tapa + beguda serà de 5€.

Les tapes es serviran dins cada establiment, incloses les terrasses que comptin amb la llicència pertinent. En cas de voler ampliar i posar una barra més, hauran de fer la petició per registre d'entrada a les oficines del SAC, Avinguda de la Cúria 1, 07151



Ajuntament d' Andratx

Andratx.

Existeix la obligatorietat de servir les tapes presentades en la sol·licitud de participació amb el compromís de no canviar-les durant la duració del esdeveniment.

Els establiments participants, hauran d'elaborar suficient quantitat per atendre la demanda dels assistents; mantenir en lloc visible per a la clientela les tapes ofertes i el preu acordat, assumint el cost de la elaboració.

Si per circumstàncies especials o de força major s'ajornés o se suspengués la celebració del Concurs el dia programat, els participants es comprometen a no exercir dret ningú en contra l'entitat organitzadora, ni exigir cap tipus de compensació per danys o perjudicis.

QUARTA. - DATA DEL ESDEVENIMENT

Tindrà lloc dia 16 de novembre de 2024 entre les 12,00h i les 00,00h

CINQUENA. - DESENVOLUPAMENT

La jornada de degustació començarà a les 12,00h de dia 16/11/2024 i durarà fins a les 00,00h del mateix dia.

Les persones que vulguin participar en l'elecció de la millor tapa, podran accedir al codi QR de l'establiment participant, per tal d'accedir al formulari de votació. Les categories a valorar són tres:

- Tapa més sabrosa*
- Tapa més original*
- Tapa més andritxola*

-SISENA. - VALORACIÓ DELS VOTS

La votació de tapes es farà a través de codi QR visible en cada establiment. Es podrà emetre el vot durant la jornada gastronòmica i fins dia 17/11/2024. El qüestionari serà un formulari estàndard de Google form que es repartirà dia abans de la jornada entre els establiments participants.

El recompte de vots es farà el primer dia hàbil posterior a la recollida de vots.

VUITENA. - PREMIS

Els premis consisteixen en una placa de reconeixement. Les tres tapes finalistes obtindran les categories de guanyadores en la seva posició, per tant, totes tres



Ajuntament d' Andratx

rebran premi.

L'entrega de premis serà a càrrec de la batlessa i la regidora de Promoció econòmica.

Materials que es lliuraran als bars-restaurants:

Tots els materials hauran d'estar en lloc ben visible i de fàcil accés per a la votació popular, així com el codi QR i altres elements de promoció de l'esdeveniment:

- Cartells.
- Fulletons.
- Cartell identificatiu de les tapes.
- Qualsevol altre document addicional que l'organització estimi convenient.

L'Ajuntament proporcionarà als bars, restaurants i gelateries tot el material necessari: cartells anunciadors, díptics publicitaris amb codi QR per a les votacions.

Expedient 5681/2024. CONCESIÓN DE SUBVENCIONES POR CONCURRENCIA COMPETITIVA PARA LA MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE URBANO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANDRATX 2024	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el informe propuesta emitido por la técnica de Medio Ambiente de fecha 29 de octubre de 2024, y que dice así:

“Tramitado el correspondiente expediente de convocatoria pública de subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medio ambiente urbano, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero.- El 6 de septiembre de 2024 se certifica la aprobación por unanimidad en Junta de Gobierno de las bases para la convocatoria de subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medioambiente urbano en el término municipal de Andratx, autorizándose el gasto por un importe total máximo de VEINTE MIL EUROS (20.000 euros) para hacer frente a la convocatoria, con cargo a la partida 170. .48000 del ejercicio presupuestario del año 2024. En caso de remanente, es decir, si hay crédito sobrante que no sea suficiente para subvencionar una solicitud en su totalidad, se asignará igualmente.



Ajuntament d' Andratx

Segundo.- Se publica en el BOIB Núm.122, de 17 de septiembre de 2024 la Convocatoria y las bases reguladoras de la concesión de subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medio ambiente urbano en el término municipal de Andratx.

Tercero.- El plazo para la recepción de solicitudes a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento finaliza el 1 de octubre de 2024. Una vez finalizado este plazo, el Área de medio ambiente realiza el análisis de la documentación aportada por los solicitantes.

Cuarto.- El artículo 10 de las Bases Reguladoras establece que la evaluación y selección de solicitudes admitidas se llevará a cabo por la Comisión de Valoración. Con fecha 23 de octubre de 2024 se emite informe de valoración y se levanta ACTA de CONSTITUCIÓN DE LA COMISIÓN DE VALORACIÓN, que queda constituida por los siguientes miembros:

- *Presidente: Antoni Nicolau Martín, en su calidad de Regidor del Área de Medio Ambiente*
- *Vocal: Juan Carlos Lladó Capó, en su calidad de Técnico de Patrimonio.*
- *Secretaria: Andrea Cabrera Alonso, en su calidad de Técnico de Medio Ambiente.*

El 23 de octubre de 2024, la Comisión de Valoración ha resuelto que una de las solicitudes presentadas, concretamente la de la Cofradía de Pescadores de Andratx, no es admisible y debe ser excluida del proceso de concesión de subvenciones. La causa de esta exclusión es la falta de presentación del proyecto o plan de acción junto con la solicitud, requisito exigido según el punto 6 de las bases reguladoras, el cual establece que: "La carencia de este requisito no es objeto de requerimiento y enmienda y será motivo de exclusión".

Asimismo, en esa misma fecha, la Comisión de Valoración, tras evaluar las solicitudes admitidas de acuerdo con los criterios de evaluación estipulados en las Bases Reguladoras de la Convocatoria, levantó acta en la que se informa y se propone la lista de solicitudes que cumplen con los requisitos para la concesión de la ayuda, así como su orden de prelación, el cual es el siguiente:

1º. APIMA Molins de s'Arraco "Espais de vida"

2º. Fundación CLEANWAVE- MEDGARDENS "Restauración Marina en Sant Elm:



Ajuntament d' Andratx

Limpieza Costera y Actividad Comunitaria 2024”

3º. Save the Med “Sa Dragonera Blava”

Quinto.- En cuanto a la tramitación del procedimiento administrativo de esta convocatoria, se estará a lo dispuesto en 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, la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, La Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y la Ordenanza general de subvenciones del Ayuntamiento de Andratx (BOIB núm. 47 de 20 de abril de 2017). De acuerdo con cuanto antecede, en mi calidad de Técnico de Medio Ambiente y, por tanto, como Órgano Instructor designado

PROPONGO

Primero.- Formular la presente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN PROVISIONAL incluyendo en su Anexo los siguientes listados:

- TABLA 1. Relación de las solicitudes admitidas para las que se propone la concesión de la ayuda con adjudicación de presupuesto.
- TABLA 2. Relación de puntuaciones de las solicitudes admitidas recogidas en la Tabla 1

Segundo.- Excluir la solicitud formulada por la Cofradía de Pescadores de Andratx, debido a su incumplimiento del punto 6 de las bases reguladoras.

Tercero.- Conceder las subvenciones y disponer el gasto correspondiente, con cargo a la partida 170. .48000 del ejercicio presupuestario del año 2024 por un importe total de 20.000 euros

Cuarto.- La percepción de estas subvenciones es compatible con otras subvenciones o ayudas que se otorguen para la misma finalidad procedente de cualquier Administración o entes públicos o privados, nacionales o internacionales, siempre que el importe de los mismos, aisladamente o en concurrencia con otras ayudas o recursos, no supere el coste de la actividad subvencionada.

Quinto.- El abono de las subvenciones se realizará conforme a lo dispuesto en el



Ajuntament d' Andratx

apartado once de la convocatoria, una vez que la documentación para su justificación sea aportada por los beneficiarios y ésta sea comprobada. En caso de remanente, es decir, si hay crédito sobrante que no sea suficiente para subvencionar una solicitud en su totalidad, se asignará igualmente.

Sexto.- *Disponer la publicación de esta Propuesta de Resolución Provisional en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento, concediendo un plazo de 10 días, a contar desde el siguiente al de la publicación, para formular las alegaciones que estimen oportunas.*

ANEXO

- TABLA 1. *Relación de las solicitudes admitidas para las que se propone la concesión de la ayuda con adjudicación de presupuesto, en orden de prelación.*

LÍNEA	SOLICITUD	Presupuesto solicitado (euros)	Propuesta concesión (euros)
APIMAS	“Espais de vida” Molins de s’Arracò	7000,00	3000,00
Entidades sin ánimo de lucro o ONGs	“Sa Dragonera Blava” Save the Med	18304,74	11876,00
	“Restauración Marina en Sant Elm: Limpieza Costera y Actividad Comunitaria 2024” MEDGARDENS	5124,00	5124,00
TOTAL			20000,00



Ajuntament d' Andratx

VALORACION TOTAL PROPUESTAS							
LÍNEA	SOLICITUD	nivel de innovación (Hasta 10 puntos)	impacto positivo en el medio ambiente (Hasta 10 puntos)	viabilidad e idoneidad y grado de conocimiento del medio donde se va a realizar (Hasta 10 puntos)	número estimado de potenciales receptores de la difusión del proyecto (Hasta 10 puntos)	idoneidad del proyecto en relación a los objetivos de la convocatoria (Hasta 10 puntos)	TOTAL
APIMAS	"Espais de vida" APIMA Molins de s'Arracò	8,67	9,33	10,00	10,00	10,00	48,00
Entidades sin ánimo de lucro o ONGs	"Sa Dragonera Blava" Save the Med	6,33	9,33	9,33	9,33	9,33	43,67
	"Restauración Marina en Sant Elm: Limpieza Costera y Actividad Comunitaria 2024" Fundación CLEANWAVE-MEDGARDENS	7,00	10,00	10,00	9,67	10,00	46,67

TABLA 2. Relación de puntuaciones de las solicitudes admitidas recogidas en la Tabla 1

Visto el informe de fiscalización emitido por el Interventor municipal en fecha 28 de octubre de 2024.

Visto que las entidades solicitantes se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias.

Por todo lo expuesto anteriormente propongo a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Conceder las subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medioambiente urbano en el término municipal de Andratx a:

ENTIDAD	CIF	IMPORTE SUBVENCIÓN
AMPA Molins de s'Arracó	G57456410	3.000 euros
Fundación Save the Med	G16592511	11.876 euros
Fundación CleanWave	G02705341	5.124 euros

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados y a la Intervención y Tesorería Municipal.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 10039/2023. Subvencions reutilització de llibres	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 10039/2023 relatiu a la convocatòria d'ajuts per a centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, curs 2023/2024.

Presentada la providència de la Regidora d'Educació el dia 18 de març de 2024.

Emesos pels corresponents departaments els informes jurídic dia 24/05/2024 i de fiscalització en data de 27 de maig de 2024.

Vista la proposta de la Regidora d'educació per Junta de Govern de dia 27 de maig de 2024.

Vist l'Acord de la Junta de Govern Local (JGL/2024/21), celebrada dia 31 de maig de 2024.

La publicació de l'Edicte 5692 al BOIB núm 79 de dia 13 de juny de 2024, referent a la convocatòria d'ajuts per a centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, curs 2023/2024.

El tècnic emet el seu informe, sobre les esmentades sol·licituds d'ajuts per a centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, curs 2023/2024, dia 24/10/2024, que diu literalment:

“ Expedient: 10039/2023

Document: Informe tècnic

Procediment: subvencions per concurrència no competitiva – Reutilització de llibres als centres

Emissor: Àrea d'Educació

Informe relatiu a la convocatòria d'ajuts per a centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, per al curs 2023/2024

Antecedents

1.- Vista la Convocatòria aprovada en Junta de Govern Local de dia 31 de maig de 2024.

2.- Vist l'informe jurídic de dia 24/05/2024.



Ajuntament d' Andratx

3.- Vist l'informe d'Intervenció de dia 27/05/2024 de l'existència de crèdit pressupostari de 15.000€ corresponents a la partida 326-48901 dels pressuposts de l'Ajuntament d'Andratx. Sent alumnes de primària els correspon 100,00€ per alumne/a inscrit al programa de reutilització de llibres de la Conselleria d'Educació.

4.- Vista la publicació al BOIB núm 79 de dia 13 de juny de 2024.

5.- Vista la instància de sol·licitud de dia 05/07/2023 amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-7777 i justificació de dia, presentada pel **CEIP SES BASSETES** del Port d'Andratx.

6.- Vista la instància de sol·licitud de dia 19 de juny amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE -7160 2024-E-RE -7162 i justificació presentada pel **CEIP ES VINYET** d'Andratx.

I que els esmentats registres obren a l'expedient 10039/2023

7.- Vist el llistat d'alumnes inscrits al programa de reutilització de llibres que es corresponen econòmicament a la relació següent:

- **CEIP SES BASSETES (Port d'Andratx)** Alumnes totals, inscrits al programa de reutilització de llibres dels cursos 3r, 4t, 5è i 6è d'educació primària, 83 segons relació nominal a 100,00€ cada infant li correspondrien 8.300,00€ a l'expedient obra la corresponent justificació que puja a 5.663,91€ mitjançant factures, així li correspondrien un total de 5.663,91€.

- **CEIP ES VINYET (Andratx)** Alumnes totals inscrit al programa de reutilització de llibres dels cursos 3r, 4t, 5è i 6è d'educació primària, 149 segons relació nominal que obra a l'expedient per la qual cosa li correspondrien 14.900,00€ , justifica mitjançant factures per un import total de: 11.698,99€, per tant li correspon un ajut de: 11.698,99€.

Legislació aplicable:

La Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions. (BOE núm.276 de 18-11-2003).

El Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (BOR núm.176, de 25-07-2006).

Llei 39/2015, de data 1 d'octubre 2015 del Procediment Administratiu Comú de les



Ajuntament d' Andratx

Administracions Públiques.

Conclusió

1. El total per als centres escolars que han sol·licitat l'ajut és de 17.362,90€.

2. Vist que el total pressupostat a les bases de la convocatòria puja a 15.000€, i que la quantitat a subvencionar puja a un total de 17.362,90€ es procedeix, seguint les bases d'aquesta convocatòria, a prorratejar la quantia de cada una de les quantitats sol·licitades

3. El resultat final de la quantitat a aprovar quedaria de la següent manera:

CEIP Es Vinyet: 10.106,89€

CEIP Ses Bassetes: 4.893,11€

I que puja a un total de 15.000,00€

4. Per tot això propòs estimar l'atorgació de la subvenció als següents centres educatius:

CEIP Es Vinyet: 10.106,89€

CEIP Ses Bassetes: 4.893,11€

I que puja a un total de:15.000€."

El departament d'Intervenció municipal emet informe favorable d'autorització i disposició de la despesa de en data de 28 d'octubre de 2024.

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

1. Concedir la beca als centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, curs 2023/2024. que sol·licitaren l'esmentat ajut, per la quantia que a continuació es detalla:

- CEIP Es Vinyet: 10.106,89€

- CEIP Ses Bassetes: 4.893,11€

2. Disposar i reconèixer la quantitat de 15.000,00€, a favor dels sol·licitants de l'ajut econòmic relacionats al punt anterior amb el seu corresponent import i després pagar amb càrrec a la partida pressupostària núm. 326-48003.

4. Publicar al tauler d'anuncis aquest acord.

5. Donar compte a Gestió Tributària i Recaptació Municipal, i notificar als interessats.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 9067/2022. Disposicions Normatives (Aprovació, Modificació o Derogació)-DACIÓ COMPTE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

MODIFICACIÓN DE LA INSTRUCCIÓN INTERNA 1/2022 SOBRE EL ORDEN DEL DESPACHO DE LOS EXPEDIENTES DE LICENCIAS TRAMITADOS EN EL ÁREA DE URBANISMO PARA INCLUIR LA PRIORIDAD EN LA TRAMITACIÓN DE LICENCIAS PARA PRIMERA RESIDENCIA

La instrucción interna 1/2022 sobre el orden del despacho de expedientes de licencias tramitados en el Área de Urbanismo fue dictada para resolver la problemática planteada en la tramitación de determinados expedientes de naturaleza homogénea en relación con el que dispone el artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, sobre la necesidad de mantener el orden riguroso de incoación en asuntos de homogénea naturaleza.

Por circunstancias debidamente justificadas la instrucción estableció que se podía alterar la orden de asignación de los expedientes.

En fecha 24 de octubre de 2024 la Alcaldesa dictó providencia:

“Vista la problemàtica habitacional que es pateix a nivell nacional i més concretament als municipis turístics com és el cas del municipi d'Andratx, i que afecta profundament als seus residents permanents.

Vist que a més aquesta situació ha generat tensions socials manifestes, com protestes ciutadanes i conflictes entre residents i turistes.

Pel present, DISPÒS que per la Cap d'Àrea d'Urbanisme i la Secretaria Municipal d'aquest Ajuntament, s'analitzi la situació actual descrita, marc normatiu d'aplicació i proposi les condicions necessàries per abordar la problemàtica existent en el municipi en matèria d'habitatge, així com una proposta de mesures urgents que contribueixin a pal·liar la situació.

L'anterior perquè quedi constància a l'expedient conforme a l'article 71.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques”.

En virtud de lo anterior, y amparados por el marco legal vigente, se considera justificada la adopción de medidas que prioricen la tramitación de licencias de obra



Ajuntament d' Andratx

destinadas a la construcción, reforma o ampliación de viviendas de primera residencia. Esta medida permitirá:

- Agilizar la resolución de expedientes que contribuyen directamente a aliviar la crisis habitacional.
- Optimizar los recursos administrativos, enfocándolos en satisfacer necesidades sociales urgentes.
- Cumplir con las obligaciones constitucionales y legales de la Administración en materia de vivienda y servicio al interés general.
- Mejorar la calidad de vida de los residentes, fortaleciendo la cohesión social y el desarrollo sostenible del municipio.

Ante esta situación crítica, es imperativo que la Administración Pública adopte medidas inmediatas y efectivas para aliviar la crisis habitacional. La priorización en la tramitación de licencias de obra destinadas a viviendas de primera residencia se presenta como una acción necesaria y justificada para atender al interés general, garantizar el bienestar de los ciudadanos y cumplir con las obligaciones constitucionales y legales en materia de vivienda.

Visto lo anterior, se considera conveniente modificar la instrucción interna 1/2022 sobre el orden del despacho de expedientes de licencias tramitados en el Área de Urbanismo.

Visto el artículo 47 de la Constitución Española que reconoce el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, obligando a los poderes públicos a promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Esto respalda las acciones administrativas dirigidas a facilitar el acceso a la vivienda.

Visto el artículo 103.1 de la Constitución Española que establece que la Administración Pública debe servir con objetividad los intereses generales y actuar de acuerdo con los principios de eficacia y legalidad. En este contexto, justifica la adopción de medidas que busquen solucionar problemas sociales urgentes, como la crisis habitacional en el municipio.

Visto lo que dispone el artículo 3 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, Municipal y de Régimen Local de las Islas Baleares por el cual se atribuye a los municipios plena capacidad de autoorganización en el marco de las disposiciones generales que por



Ajuntament d' Andratx

ley se establecen en materia de organización y funcionamiento municipal.

Visto el artículo 71.2 de la Ley 39/2015 de Procedimiento Administrativo Común.

Visto el artículo 6 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, por el cual los órganos administrativos pueden dirigir las actividades de sus órganos jerárquicamente dependientes mediante instrucciones y órdenes de servicios.

En virtud del Decreto de la Alcaldía Presidencia n.º 2484/2024, de 8 de julio, de las delegaciones genéricas a los regidores, en virtud del cual se atribuye a la regidora delegada de Urbanismo y Patrimonio la facultad para dirigir las áreas correspondientes e impulsar el servicio o servicios que tienen encomendadas las respectivas funciones.

Por todo el expuesto, se propone la modificación de la instrucción interna de funcionamiento 1/2022 con la siguiente redacción

INSTRUCCIÓN INTERNA DE FUNCIONAMIENTO 1/2022

A los efectos de la aplicación de la excepción establecida en el artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas se considerará que se puede alterar el orden de asignación de los expedientes, de tal manera que se sigan órdenes en la tramitación diferenciada, en los siguientes supuestos:

- En los casos de la emisión de informes sobre subsanación de deficiencias que ya han sido informados anteriormente.
 - En las solicitudes de informes sobre proyectos de ejecución.
 - En las solicitudes de modificaciones durante el transcurso de las obras (MD).
 - En las solicitudes de licencias de obras sin proyecto (LOSP).
 - En las solicitudes de licencias de primera ocupación (CFO).
 - En las solicitudes de licencias de obra que tengan por objeto:
1. Construcción de edificaciones de nueva planta unifamiliares destinadas a ser utilizadas como primera residencia por parte de las personas solicitantes.
 2. Construcción de edificaciones de nueva planta plurifamiliares, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en esta orden.



Ajuntament d' Andratx

3. Obras de reforma o ampliación en viviendas ya existentes, siempre que se destinen a ser utilizadas como primera residencia por parte de las personas solicitantes.

Requisitos para ser incluidos dentro de este último supuesto:

1.- Para las obras de construcción de nueva planta de viviendas unifamiliares:

a) Declaración jurada de la persona solicitante (según modelo A), en la que manifieste bajo su responsabilidad que:

- La vivienda objeto de la licencia será destinada a su primera residencia.
- Se compromete a empadronarse en la vivienda objeto de la licencia una vez que se disponga de la licencia de primera ocupación.

b) Certificado catastral reciente (emitido en los últimos tres meses) de la persona solicitante que acredite que no dispone de otras viviendas residenciales en propiedad en la isla.

2.- Para las obras de construcción de nueva planta de edificios plurifamiliares:

El promotor deberá presentar los contratos de compra firmados de al menos el 80% de las viviendas proyectadas, junto con el resto de la documentación requerida.

Por cada una de estas viviendas, se deberá aportar la misma documentación individual exigida en el apartado 1:

- Declaración jurada de la persona solicitante (modelo A).
- Certificado catastral reciente.

3.- Para las obras de reforma o ampliación:

Estar empadronado/a en el inmueble objeto de la solicitud durante un período mínimo de seis meses antes de la presentación de la solicitud.

Declaración jurada de la persona solicitante (según modelo B), en la que manifieste el compromiso de usar la vivienda como primera residencia tras la finalización de las obras.

Se va a dar cuenta de la presente instrucción en la próxima Junta de Gobierno Local que se celebre.



Ajuntament d' Andratx

MODELO A - DECLARACIÓN JURADA PARA SOLICITUD DE PRIORIDAD EN LICENCIAS DE OBRA PARA VIVIENDA DE PRIMERA RESIDENCIA

DATOS DEL SOLICITANTE:

- Nombre y apellidos:
- DNI/NIE:
- Domicilio actual:
- Teléfono de contacto:
- Correo electrónico:

DECLARACIÓN JURADA

Don/Doña **[Nombre y apellidos]**, con DNI/NIE número **[Número de DNI/NIE]**, y domicilio en **[Domicilio actual]**, ante el Ayuntamiento de Andratx,

DECLARA BAJO PROMESA O JURAMENTO Y SU RESPONSABILIDAD:

1. Que la vivienda objeto de la solicitud de licencia de obra, ubicada en **[Dirección o referencia catastral del inmueble]**, será destinada a su **primera residencia**.
2. Que se **compromete a empadronarse** en la vivienda objeto de la licencia una vez que se disponga de la licencia de primera ocupación.
3. Que **no dispone de otras viviendas en propiedad en la isla de Mallorca**, según acredita el certificado catastral que se adjunta a la presente declaración.

MANIFIESTA:

- Que conoce y acepta las condiciones establecidas en la **Orden de priorización en la tramitación de licencias de obra destinadas a viviendas de primera residencia** emitida por el Ayuntamiento de Andratx.
- Que está informado/a de las posibles responsabilidades administrativas y penales en las que podría incurrir en caso de incumplimiento de compromisos, inexactitud, falsedad u omisión en los datos declarados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.

En consecuencia, solicita que se tenga por presentada esta declaración jurada y se proceda a la **priorización** de la tramitación de la licencia de obra correspondiente, conforme a lo establecido en la citada Orden.



Ajuntament d' Andratx

En [Localidad], a ____ de de 20__

Firma del declarante:

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

- **Certificado catastral** a nombre del/de la solicitante que acredita la no titularidad de otras viviendas en la isla de Mallorca.

NOTAS ACLARATORIAS:

- **Esta declaración jurada** deberá ser cumplimentada en todos sus apartados y presentada junto con la solicitud de licencia de obra y el resto de documentación requerida.
- **El certificado catastral** debe ser reciente (emitido en los últimos tres meses) y reflejar la situación patrimonial actual del/de la solicitante en relación con propiedades inmobiliarias en la isla de Mallorca.
- **La falsedad o inexactitud** en los datos declarados puede dar lugar a la suspensión de la tramitación preferente de la licencia y a las responsabilidades legales correspondientes.

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES:

En cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, se informa al solicitante de que los datos personales proporcionados serán incorporados y tratados en los ficheros del Ayuntamiento de Andratx, con la finalidad de gestionar el presente procedimiento administrativo. Podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en los términos establecidos por la ley, dirigiéndose al Ayuntamiento.

MODELO B - DECLARACIÓN JURADA PARA OBRAS DE REFORMA O AMPLIACIÓN DE VIVIENDA DE PRIMERA RESIDENCIA

DATOS DEL SOLICITANTE:

- **Nombre y apellidos:**
- **DNI/NIE:**
- **Domicilio actual:**
- **Teléfono de contacto:**
- **Correo electrónico:**



Ajuntament d' Andratx

DECLARACIÓN JURADA

Don/Doña **[Nombre y apellidos]**, con DNI/NIE número **[Número de DNI/NIE]**, y domicilio en **[Domicilio actual]**, ante el Ayuntamiento de Andratx,

DECLARA BAJO SU PROMESA O JURAMENTO Y RESPONSABILIDAD:

1. Que es **propietario/a y residente habitual** de la vivienda ubicada en **[Dirección o referencia catastral del inmueble]**, en la cual está empadronado/a desde el **[Fecha de empadronamiento]**.
2. Que la vivienda objeto de la solicitud de licencia de obra será destinada a su **primera residencia** tras la finalización de las obras de reforma o ampliación solicitadas.
3. Que se **compromete a continuar utilizando** dicha vivienda como su residencia habitual y permanente tras la finalización de las obras.

MANIFIESTA:

- Que conoce y acepta las condiciones establecidas en la **Orden de priorización en la tramitación de licencias de obra destinadas a viviendas de primera residencia** emitida por el Ayuntamiento de Andratx.
- Que está informado/a de las posibles responsabilidades administrativas y penales en las que podría incurrir en caso de incumplimiento de compromisos, inexactitud, falsedad u omisión en los datos declarados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente.

En consecuencia, solicita que se tenga por presentada esta declaración jurada y se proceda a la **priorización** de la tramitación de la licencia de obra correspondiente, conforme a lo establecido en la citada Orden.

En **[Localidad]**, a ____ de de 20__

Firma del declarante:

DOCUMENTACIÓN ADJUNTA:

- **Certificado de empadronamiento** que acredite su residencia en el inmueble objeto de la solicitud.

NOTAS ACLARATORIAS:

- **Esta declaración jurada** deberá ser cumplimentada en todos sus apartados y



Ajuntament d' Andratx

presentada junto con la solicitud de licencia de obra y el resto de documentación requerida.

- **El certificado de empadronamiento** debe ser reciente (emitido en los últimos tres meses) y reflejar que el/la solicitante está empadronado/a en el inmueble objeto de la solicitud.
- **La falsedad o inexactitud** en los datos declarados puede dar lugar a la anulación de la licencia otorgada y a las responsabilidades legales correspondientes.

PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES:

En cumplimiento de lo establecido en la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal, se informa al solicitante de que los datos personales proporcionados serán incorporados y tratados en los ficheros del Ayuntamiento de Andratx, con la finalidad de gestionar el presente procedimiento administrativo. Podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, supresión y oposición en los términos establecidos por la ley, dirigiéndose al Ayuntamiento.

Andratx,

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 2188/2022. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **2188/2022**, 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 XARXA C.T. 10401 "SANT ELM" C1-S4**, situado en **CARRER CALA EN LLADÓ, 2 – SANT ELM (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 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



Ajuntament d' Andratx

siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 10 de febrero de 2022, D^a. Genoveva Cabello Ariza, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-977), siendo completado en fecha 12 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1912) y en fecha 16 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2037).

2º.- En fecha 30 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

"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 XARXA C.T. 10401 "SANT ELM" C1-S4, per l'edificació de CARRER CALA EN LLADÓ, 2 – 07159 SANT ELM, signat digitalment per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000250, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 31/1/2022

• Vist l'emplaçament de l'obra a la zona urbana (plurifamiliar),

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



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 5 dies 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 XARXA C.T. 10401 "SANT ELM" C1-S4, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 2.482,46 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000250, del



Ajuntament d' Andratx

Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 31/1/2022.

11. L'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), estableix un total de 1.000 euros com a fiança a dipositar per rases d'entre 3 i 6 metres lineals de longitud. Per tant, per una rasa de 6 metres d'aquest projecte, s'estableix una fiança de 1.000 euros. Per aquesta obra en concret, a més d'1 metre lineal de dreuera, s'han de reposar 5 metres lineals d'asfalt enlloc dels 5 metres lineals de formigó que s'indiquen als plànols del projecte.

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, ho serà 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'hagin 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 del "PROYECTO DE NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V XARXA C.T. 10401 "SANT ELM" C1.S4" en el carrer Cala en Lladó, 2 de Sant Elm (Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 22000250, de fecha 31 de enero de 2022.

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



Ajuntament d' Andratx

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 30 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable a la licencia de obras correspondiente al “PROJECTE DE NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V XARXA C.T. 10401 “SANT ELM” C1.S4” en el carrer Cala en Lladó, 2 de Sant Elm (Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 22000250, de fecha 31 de enero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2037), 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.

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



Ajuntament d' Andratx

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 5 dies 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 XARXA C.T. 10401 "SANT ELM" C1-S4, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 2.482,46 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000250, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 31/1/2022.

11. L'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), estableix un total de 1.000 euros com a fiança a dipositar per rases d'entre 3 i 6 metres lineals de longitud. Per tant, per una rasa de 6 metres d'aquest projecte, s'estableix una fiança de 1.000 euros. Per aquesta obra en concret, a més d'1 metre lineal de drecera, s'han de reposar 5 metres lineals d'asfalt enlloc dels 5 metres lineals de formigó que s'indiquen als plànols del projecte.

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



Ajuntament d' Andratx

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, ho serà davant aquest organisme.»

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 correspondiente al “PROJECTE DE NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V XARXA C.T. 10401 “SANT ELM” C1.S4” en el carrer Cala en Lladó, 2 de Sant Elm (Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 22000250, de fecha 31 de enero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2037), 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 XARXA C.T. 10401 “SANT ELM” C1-S4**, situado en **CARRER CALA EN LLADÓ, 2 – SANT ELM (ANDRATX)**, solicitado por **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU,**** proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 22000250, de fecha 31 de enero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2037), 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



Ajuntament d' Andratx

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 rodant.

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 5 dies 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.



Ajuntament d' Andratx

10. El pressupost total de l'obra NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V XARXA C.T. 10401 "SANT ELM" C1-S4, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 2.482,46 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000250, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 31/1/2022.

11. L'Ordenança Reguladora de l'ocupació pública amb taules, cadires i altres béns mobles, de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB 104, de 8 d'agost de 2024), estableix un total de 1.000 euros com a fiança a dipositar per rases d'entre 3 i 6 metres lineals de longitud. Per tant, per una rasa de 6 metres d'aquest projecte, s'estableix una fiança de 1.000 euros. Per aquesta obra en concret, a més d'1 metre lineal de drecera, s'han de reposar 5 metres lineals d'asfalt enlloc dels 5 metres lineals de formigó que s'indiquen als plànols del projecte.

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, ho serà davant aquest organisme."

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.482,46.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

Plazo para la finalización de las obras: **5 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).



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.- 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,



Ajuntament d' Andratx

carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

TERCERO.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS la 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



Ajuntament d' Andratx

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: **DOS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON CUARENTA Y SEIS CÉNTIMOS (2.482,46.-€).**

Expedient 7050/2024. Llicència urbanística de legalització amb projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º 7050/2024, incoado en este Ayuntamiento por EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U., correspondiente a la solicitud de licencia de legalización DE NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA A 15 KV “SALUET” ENTRE CT 12862 “CAMINO ES REBOLLS” Y CT 14572 “CDT - ISAAC PERAL”, ubicado en el CAMI ES REBOLLS, MA-1 Y CARRER DES PORT (ANDRATX), proyecto firmado por el Ingeniero, D. Antoni Samper Golorons, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 24001858, de fecha 24 de mayo de 2024, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 14 de agosto de 2024, D^a. Genoveva Cabello Ariza, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9196), siendo completada en fecha 16 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10300) y en fecha 18 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10439).

2º.- En fecha 27 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe haciendo constar que será necesaria la tramitación de la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se presenta “PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA A 15 KV “SALUET” ENTRE CT 12862 “CAMINO ES REBOLLS” Y CT 14572 “CDT - ISAAC



Ajuntament d' Andratx

PERAL”, ubicado en el CAMI ES REBOLLS, MA-1 Y CARRER DES PORT (ANDRATX).

Entre la documentació registrada en fecha 14 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9196), consta un proyecto firmado por el Ingeniero, D. Antoni Samper Golorons, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 24001858, de fecha 24 de mayo de 2024.

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

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

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

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

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

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

“Les autoritzacions per a la realització de tota classe d'actuacions en les travesseres, tret de les de conservació i ordenació del trànsit esmentades abans, les donarà l'Ajuntament, previ l'informe favorable de l'organisme gestor de la carretera, que es referirà exclusivament a aspectes contemplats per aquesta Llei. En el cas de



Ajuntament d' Andratx

discrepància entre una i altra administració la resoldrà el Ple del consell insular segons la xarxa de què es tracti.”

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta”.

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

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

“a) El uso de vivienda unifamiliar.

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

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

El artículo 20 de la LSR continúa señalando:

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

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

3. Cuando una actividad relacionada con las actuaciones a que se refieren los



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Por todo ello, se **INFORMA FAVORABLEMENTE** a la solicitud de licencia de legalización DE NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA A 15 KV "SALUET" ENTRE CT 12862 "CAMINO ES REBOLLS" Y CT 14572 "CDT - ISAAC PERAL", ubicado en el CAMI ES REBOLLS, MA-1 Y CARRER DES PORT (ANDRATX), proyecto firmado por el Ingeniero, D. Antoni Samper Golorons, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 24001858, de fecha 24 de mayo de 2024**, ** en su consideración de instalación de interés general, por lo que se formula la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Informar favorablemente la solicitud de licencia de legalización DE NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA A 15 KV "SALUET" ENTRE CT 12862 "CAMINO ES REBOLLS" Y CT 14572 "CDT - ISAAC PERAL", ubicado en el CAMI ES REBOLLS, MA-1 Y CARRER DES PORT (ANDRATX), proyecto firmado por el Ingeniero, D. Antoni Samper Golorons, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 24001858, de fecha 24 de mayo de 2024**, ** a efectos de lo dispuesto en el artículo 37.1 de la LSR.

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

Expedient 3978/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **3978/2024**, incoado en este Ayuntamiento por D. **STEFAN ROLAND KLEBERT**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (expediente n.º 1408/2020)**, para las obras situadas en el **CARRER TAMBOR, 6-A (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966903DD4766N0001AA, 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 15 de julio de 2022



Ajuntament d' Andratx

se otorgó licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 3 de agosto de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-6639). Expediente n.º 1408/2020.

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

2º.- Consta informe técnico favorable del Proyecto de ejecución de fecha 26 de agosto de 2022. Expediente n.º 3836/2022.

3º.- Consta proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 11 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-391 y 2024-E-RE-392). Actualmente se encuentra en tramitación.

4º.- En fecha 6 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 1408/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5319), siendo completada en fecha 2 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11060).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 1408/2020, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 6 de mayo de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, D. Manuel José Ávila Báyon, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 50% (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5319).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 1408/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

suspensión del otorgamiento.»

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 29 de septiembre de 2024, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 6 de octubre de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 1408/2020, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Tambor, 6-A (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (expediente n.º 1408/2020)**, para las obras situadas en el **CARRER TAMBOR, 6-A (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966903DD4766N0001AA, solicitada por D. **STEFAN ROLAND KLEBERT**.

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

TERCERO.- Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del RLOUS:

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

2. Una vez caducada la licencia urbanística por ministerio de ley al concurrir alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el órgano municipal



Ajuntament d' Andratx

competente para otorgarla debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas.

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

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

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

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

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

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

Expedient 8021/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **8021/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D. BARTOLOMÉ PONS LLABRÉS**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA PARA EL CAMBIO DE CUBIERTA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR**



Ajuntament d' Andratx

ENTRE MEDINANERAS (MA 59/2005), para las obras situadas en **CARRERMADRID, 38 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A013005220000RG, emito el siguiente **INFORMEPROPUESTA 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 Corporación Municipal de fecha 22 de abril de 2005, se otorgó licencia MA 59/2005 para el cambio de cubierta de una vivienda unifamiliar entre medianeras (Proyecto Básico y de Ejecución), redactado por el Arquitecto el Sr. Joaquín Ozonas Sard. Titular de la licencia: KAVEN JAMES BOUHOUGH.

2º.- En virtud de escritura de compraventa de fecha 27 de enero de 2009, con n.o de protocolo 541/2009, realizada ante el Notario Luis Pareja Cerdó, el Sr. KAVEN JAMES BOUHOUGH transmite al Sr. BARTOLOMÉ PONS LLABRÉS la propiedad objeto de la presente licencia.

3º.- En fecha 5 de septiembre de 2022, se emitió por parte de este Ayuntamiento una diligencia de cambio de titularidad de la licencia MA 59/2005 a favor del Sr. Bartolomé Pons Llabrés (Expediente 1340/2020).

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de agosto de 2023, se otorgó al interesado la 1ª prórroga de la licencia MA 59/2995.

5º.- En fecha 10 de mayo de 2024, D. Luis Fernández Moro, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia MA 59/2005 y documentación (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10133), siendo completado en fecha 6 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11272).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia para el cambio de cubierta de una vivienda unifamiliar entre medianeras (MA 59/2005).

Entre la documentación registrada en fecha 11 de septiembre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Rubén Guzmán Díaz, en



Ajuntament d' Andratx

virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 87,8% de la totalidad de las obras, exactamente lo mismo que cuando se solicitó la 1ª prórroga (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10133).

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 109/2006, 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.

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.”

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.

En este sentido, el STSJ de Madrid, Sala de lo Contencioso Administrativo, n.º



Ajuntament d' Andratx

30045/2007 recoge que *“lo procedente cuando se rebasan los plazos establecidos es instar la prórroga de la licencia que puede ser concedida no sólo una, sino varias veces si las circunstancias lo aconsejan y no se perjudica el interés público”*, circunstancia tenida en cuenta y no cuestionada por el TS en su Sentencia de 22 de marzo de 2002.

TERCERO.- 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 2ªprórroga de la licencia MA 59/2005, correspondiente a un cambio de cubierta de una vivienda unifamiliar entre medianeras, situada en la calle Madrid n.º 38 de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la 2ª **PRÓRROGA DE LA LICENCIA PARA EL CAMBIO DE CUBIERTA DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDINANERAS (MA 59/2005)**, para las obras situadas en **CARRERMADRID, 38 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A013005220000RG, solicitada por **D. BARTOLOMÉ PONS LLABRÉS**.

SEGUNDO.- El plazo máximo de ejecución de las obras es de seis meses.

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



Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

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

Expedient 7327/2024. Pròrroga de llicència d'obra DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7327/2024**, incoado en este Ayuntamiento por D^a. **SUFIAH SULEIMAN SCHWEDA**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE CAMINO EXISTENTE (Expediente n.º 883/2019)**, para las obras situadas en el **POLÍGONO 7, PARCELA 217 – SON MONE (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007002170000RO, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de julio de 2022 se otorgó licencia urbanística de modificación de trazado de camino existente (Proyecto básico+ejecución), siendo notificado en fecha 1 de septiembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7570). Expediente n.º 883/2019.

- Plazo inicio de las obras: 3 meses.
- Plazo finalización de las obras: 24 meses.

2º.- Consta proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 30 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9629), siendo completado en fecha 9 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11410).



Ajuntament d' Andratx

Actualmente se encuentra en tramitación. Expediente n.º 7343/2024.

3º.- En fecha 30 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 883/2019 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9629), siendo completada en fecha 11 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10115) y en fecha 1 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10992).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 883/2019, correspondiente a la modificación de trazado de camino existente (Proyecto básico+ejecución).

Entre la documentación registrada en fecha 11 de septiembre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, D. Antoni Castell Salvà, en virtud del cual el porcentaje de obra ejecutado es del 0%, y se señala literalmente lo siguiente: “(...) informo que las obras no han sido iniciadas” (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10115).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 883/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 2 de septiembre de 2024, sin embargo, en el certificado registrado en este Ayuntamiento en fecha 11 de septiembre de 2024, firmado por el arquitecto director de la obra, D. Antoni Castell Salvà, se señala literalmente lo siguiente: “(...) informo que las obras no han sido iniciadas” (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10115). Por tanto, se reconoce por el



Ajuntament d' Andratx

arquitecto director de la obra que las mismas no se han iniciado, y que actualmente, el plazo otorgado de seis meses para el inicio de las mismas ha expirado.

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 DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 883/2019, correspondiente a la modificación de trazado de camino existente (Proyecto básico+ejecución), situada en el Polígono 7, Parcela 217 – Son Mone (Andratx).

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

PRIMERO.- Denegar la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE CAMINO EXISTENTE (Expediente n.º 883/2019)**, para las obras situadas en el **POLÍGONO 7, PARCELA 217 – SON MONE (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007002170000RO, solicitada por D^a. **SUFIAH SULEIMAN SCHWEDA**, dado que se reconoce por parte del arquitecto director de la obra que las mismas no se han iniciado, y en consecuencia, actualmente, el plazo otorgado de seis meses para el inicio de las mismas habría expirado.

SEGUNDO.- Se recuerda al interesado que según dispone el artículo 380 del RLOUS:

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

2. Una vez caducada la licencia urbanística por ministerio de ley al concurrir alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el órgano municipal



Ajuntament d' Andratx

competente para otorgarla debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas.

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

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

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

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

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

QUINTO.- Dar traslado al Departamento de Gestión de licencias, para abrir el correspondiente expediente de caducidad de la licencia n.º 883/2019.

Expedient 9336/2022. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

En relació al expediente con referencia n.º **9336/2022**, incoado en este Ayuntamiento por **ALEXANDRA KHUEN BELASI**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA INTERIOR Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN AISLADA EN “CASA DE POSSESIÓN CAN JOAN PERA” (CFO de MA 67/2013)**, situado en el **POLÍGONO 16, PARCELAS 675 Y 685 (ANDRATX)**, referencias catastrales 07005A016006750000RG y 07005A016006850000RO, 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 7 de octubre de 2022, 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 2022-E-RE-8392), siendo completado en fecha 14 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1479), en fecha 7 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12024), en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-754), en fecha 31 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1088) y en fecha 11 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4329).

2º.- En fecha 6 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable, concluyendo lo siguiente:

«En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines amb RGE núm. 2022-E-RE-8392 de 7 d'octubre de 2022, i posteriors, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de reforma interior i enderroc d'edificació aïllada en «Casa de possessió Can Joan Pera», al polígon 16 parcel·la 675 i 685, del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

- 1. Consta certificat final d'obra i habitabilitat, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca (núm. de visat 2022/06985 de dia 30 de setembre de 2022).*
- 2. Consta certificat del cost real amb un cost que ascendeix a 66.528,93 €.*
- 3. D'acord amb la memòria i plànols de la llicència MA-067/2013, la reforma*



Ajuntament d' Andratx

consistia en les actuacions següents:

- Modernització de 3 banys en planta primera, canvi d'ubicació de la cuina, reforma del aseo de planta baixa i s'afegeix un bany en planta primera.

4. Conjuntament amb la sol·licitud del certificat de primera ocupació es presenta documentació que reflecteix modificacions que s'han executat durant el transcurs de l'obra. Les modificacions sol·licitades durant el transcurs de les obres consisteixen en:

- Canvi d'ubicació de la cuina

- S'afegeix un dormitori doble (dormitori 01) i un bany (bany 01) en planta baixa

5. Consta «Instrucció de l'àrea d'urbanisme pel que es refereix al requeriment de documentació per a la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització» de data 7 de gener de 2016, va determinar la possibilitat de tramitar modificacions no substancials (documentació actualitzada o «as built») amb la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal.

Atès que les modificacions es duen a terme a l'edificació, la qual es troba inclosa dins del Catàleg municipal, d'acord amb el que estableix el punt 3 de l'article 156 de la LUIB:

«3. En cap cas no es poden acollir als beneficis de l'apartat 2 d'aquest article aquelles obres que es duuguin a terme en edificis catalogats o inclosos en conjunts Ajuntament d' Andratx historico artístics, subjectes a la legislació de protecció del patrimoni històric de les Illes Balears o catalogats o protegits pel planejament urbanístic.»

Per la qual cosa, les modificacions, les quals afecten a l'immoble catalogat s'haurien d'haver paralitzat i reprès una vegada obtinguda l'autorització pertinent municipal.

6. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra dia 26 de febrer de 2024, es comprova que les obres s'ajusten essencialment al projecte modificat presentat amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-4329 amb núm de visat 11/03396/24 de dia 11/04/2024.

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



Ajuntament d' Andratx

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

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats.

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

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

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

	sup (m ²)		Q	M	C	PEM	
Reforma	91,43	0,7	1	1	2,40	501,24	76.991,66
Demolició							877,17
PEM Total							77.868,83

*Enderroc: 10 m x 5 m x 501,24€ x 0,035 = **877,17€***

*El pressupost de les obres ascendeix a **77.868,83 €***

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor. actualitzades
Ma-67/2013	Projecte bàsic i d'execució de reforma interior i enderroc d'edificació aïllada a «Casa de possessió Can Joan Pera» (atorgada JGL 29.04.2016)	27.032,85 + 2.940,00 = 29.972,85 €	77.868,86 €
CFO (+MTO) 9336/2022	Llicència d'ocupació o de primera utilització (en tramitació)	66.528,93 €	Desfavorable

Conclusió

*Per tot això, s'informa **DESFAVORABLEMENT** a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització atès que les obres s'haurien d'haver paratitzat fins a la seva autorització ja que es tracta d'un immoble inclòs en el catàleg municipal i d'acord amb el que estableix l'article 156.3 de la LUIB.*

Per tant, s'haurà de sol·licitar la legalització o restitució pertinent, i un cop finalitzat l'expedient, s'haurà de sol·licitar una nova llicència de primera ocupació o de primera utilització de l'obra.



Ajuntament d' Andratx

La valoració actualitzada de l'obra és de 77.868,83 €.

Aquest informe s'emet sense perjudici de les determinacions que pugui establir el Tècnic de Patrimoni en el seu informe.»

3º.- En fecha 27 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento justificante de pago de las tasas/impuestos correspondientes (R.G.E. nº 2024-E-RE-7493).

4º.- En fecha 24 de octubre de 2021, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe desfavorable:

«En relació a la sol·licitud d'un informe vinculant per habilitar el Certificat Municipal Acreditatiu de la Finalització d'obres de llicència d'ocupació i obres de reforma interior d'edificació històrica i enderroc d'edificació a un conjunt protegit i catalogat, localitzat al polígon 16 parcel·les 675 i 685 del sòl rústic d'Andratx amb les referències cadastrals 07005A016006850000RO i 07005A016006750000RG que es troba protegit amb la fitxa 144 AC i un grau de protecció Integral amb cautela arqueològica, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i conforme a la documentació existent en aquesta administració, segons les prescripcions establertes al diversos informes del tècnic de Patrimoni i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- Amb data de 24 de juny de 2024, es realitza l'encàrrec, per part de la unitat de llicències d'obres, per realitzar el corresponent informe per al certificat d'acreditació del certificat de final d'obra de la llicència de referència.

- Segon.- Atès l'existència del informe del tècnic municipal de Patrimoni amb data de 15 de novembre de 2013 dins l'expedient de llicència d'obra 67/2013 MA on condiona l'execució de l'obra a un conjunt de prescripcions on destaquen les següents: La realització de les noves evacuacions dels banys com de la cuina no poden estar incrustades a les parets mestres protegides, i per tant només pode, reutilitzar les existents o adossar-les al costat interior de les parets.*

- La restauració dels morters de les façanes catalogades amb protecció integral està condicionada a la presentació d'un estudi previ de les diverses tipologies d'acabats i morters que defineixen cada espai, degut a l'existència d'un divers ventall de restes de morters històrics.



Ajuntament d' Andratx

Tercer.- Amb data 7 de febrer de 2023 es presenta al registre amb número 2023-E-RE-12024 el informe historicoartístic d'aquestes edificacions històriques i protegides. No obstant, no inclouen cap motivació per dur a terme l'eliminació dels morters històrics existents ni el seus estudi previ a detall. Ni sí les noves actuacions han afectat negativament a les parets protegides.

Quart.- *Atès el informe de l'arquitecta municipal amb data de 6 de juny de 2024 on consta que les modificacions presentades dins l'expedient de certificat de primera ocupació presenten les següents singularitats:*

- 5. Segons «Instrucció de l'àrea d'urbanisme pel que es refereix al requeriment de documentació per a la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització» de data 7 de gener de 2016, va determinar la possibilitat de tramitar modificacions no substancials (documentació actualitzada o «as built») amb la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal. No obstant, les modificacions s'han executat dins l'edificació protegida. Per tant, d'acord amb el que estableix el punt 3 de l'article 156 de la LUIB: «3. En cap cas no es poden acollir als beneficis de l'apartat 2 d'aquest article aquelles obres que es duuguin a terme en edificis catalogats o inclosos en conjunts historicoartístics, subjectes a la legislació de protecció del patrimoni històric de les Illes Balears o catalogats o protegits pel planejament urbanístic.» Per la qual cosa, les modificacions que afecten a l'immoble s'haurien d'haver paralitzat i reprès una vegada obtinguda l'autorització pertinent municipal.*
- 6. Atès que les obres no s'ajusten al projecte amb llicència atorgada MA-03/2014 i les modificacions presentades, juntament amb la sol·licitud de final d'obra que afecten a l'immoble protegit, s'haurien d'haver paralitzat fins la seva autorització ja que es tracta d'un immoble protegit d'acord amb el que disposa l'article 156.3 de la LUIB. Per tant, s'haurà de sol·licitar la legalització o restitució pertinent, i un cop finalitzat l'expedient, s'haurà de sol·licitar una nova llicència de primera ocupació o de primera utilització de l'obra.*

Cinquè.- Revisades les planimetries i comprovada la realitat física del bé immoble històric protegit es comprova que s'han executat les següents actuacions no contemplades dins el projecte original aprovat corresponents al canvi d'ubicació de la cuina a un antic garatge a la part agrícola i la nova instal·lació d'un dormitori doble (dormitori 01) i un bany (bany 01) a la planta baixa.



Ajuntament d' Andratx

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni DESFAVORABLEMENT a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització atès que les obres no s'ajusten al projecte amb llicència atorgada MA-67/2013 i les obres per realitzar modificacions s'haurien d'haver paratitzat i reprès una vegada obtinguda la corresponent autorització d'acord amb el que disposa l'article 156.3 de la LUIB.

- 1. Per tant, s'haurà de sol·licitar la legalització o restitució pertinent. I un cop finalitzat l'expedient, s'haurà de sol·licitar una nova llicència de primera ocupació o de primera utilització de l'obra.*
- 2. Les obres a legalitzar corresponen a un canvi d'ubicació de la cuina a un antic garatge a la part agrícola i la nova instal·lació d'un dormitori doble (dormitori 01) i un bany (bany 01) a la planta baixa.*
- 3. S'haurà d'incorporar una addenda a la memòria històrica en relació a la valoració del impacte d'aquestes obres a l'edificació històrica i contemplant les prescripcions establertes al projecte inicial aprovat. A més, s'haurà d'incorporar un capítol aclaridor del motiu de l'eliminació dels morters històrics a les parets exteriors de les edificacions.»*

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 y demolición de edificación aislada en “Casa de possessió Can Joan Pera”, situada en el Polígono 16, Parcela 675 y 685 de Andratx (CFO de MA 67/2013).

Esta edificación se encuentra protegida y catalogada con la ficha 144 AC y un grado de protección integral con cautela arqueológica.

Entre la documentación registrada en fecha 7 de octubre de 2022, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el director de la obra, Angel Morado Vidal, y el director de la ejecución material de la obra, Miguel Palmer Salas, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/06985 de fecha 30 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8392).

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

CUARTO.- Conjuntamente con la solicitud de emisión del certificado municipal de finalización de las obras, se presenta documentación que refleja modificaciones que se han ejecutado durante el transcurso de las obras, consistentes en:

- Cambio de ubicación de la cocina.
- Se añade un dormitorio doble (dormitorio 01) y un baño (baño 01) en planta baja.

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

No obstante, estas modificaciones se han ejecutado en la edificación protegida, por lo que será de aplicación lo establecido en el artículo 156.3 de la LUIB:

«1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de



Ajuntament d' Andratx

aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

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

3. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 2 de este artículo aquellas obras que se lleven a cabo en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears o catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico.»

En conclusión, las modificaciones ejecutadas deberían haberse paralizado hasta el momento en el que se obtuviera la correspondiente autorización municipal.

QUINTO.- En fecha 6 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 y demolición de edificación aislada en “Casa de possessió Can Joan Pera”, situada en el Polígono 16, Parcela 675 y 685 de Andratx (CFO de MA 67/2013), puesto que, de conformidad con el artículo 156.3 de la LUIB, las obras deberían haberse paralizado.

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**



Ajuntament d' Andratx

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 Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN AISLADA EN “CASA DE POSSESIÓN CAN JOAN PERA” (CFO de MA 67/2013)**, situado en el **POLÍGONO 16, PARCELAS 675 Y 685 (ANDRATX)**, referencias catastrales 07005A016006750000RG y 07005A016006850000RO, puesto que, de conformidad con el artículo 156.3 de la LUIB, las obras deberían haberse paralizado al tratarse de un inmueble catalogado.

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 Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN AISLADA EN “CASA DE POSSESIÓN CAN JOAN PERA” (CFO de MA 67/2013)**, situado en el **POLÍGONO 16, PARCELAS 675 Y 685 (ANDRATX)**, referencias catastrales 07005A016006750000RG y 07005A016006850000RO, solicitado por **ALEXANDRA KHUEN BELASI**, puesto que, de conformidad con el artículo 156.3 de la LUIB, las obras deberían haberse paralizado al tratarse de un inmueble catalogado.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (77.868,83.-€)**.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **SETENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (77.868,83.-€).**

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

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

Expedient 6123/2024. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **6123/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **ROLO HOLDING GMBH SUCURSAL EN ESPAÑA**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de 6648/2019)**, situado en el **CARRER PRUNERA, 3 – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, referencia catastral 0662612DD5706S0001WU, 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 12 de julio 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-8074), siendo completado en fecha 29 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8630) y en fecha 1 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11031).

2º.- En fecha 2 de octubre de 2024 se notificó a la parte interesada un primer



Ajuntament d' Andratx

requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 2 de octubre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-13508).

3º.- En fecha 7 de octubre 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-11326).

4º.- En fecha 9 de octubre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“Con fecha 24.09.2024, la técnica municipal que suscribe, se ha personado en la ubicación de referencia a los efectos de inspección y valoración para emitir el correspondiente certificado de primera ocupación solicitado.

Se comprobó que las obras, conforme a proyecto anteriormente indicado, se encuentran terminadas en su totalidad, conforme a las licencias otorgada por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Municipal, según expedientes 6648/2019 (Básico), aprobado por la JGL en sesión celebrada el 03.12.2021; 2931/2022 (Ejecución) y 6450/2023 (MTO - Básico y Ejecución)), aprobado por la JGL en sesión celebrada el 21.06.2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales, en relación a la zona de jardinería exterior, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”.

Consta certificado final de obra de los técnicos directores de la obra, con visado por el

colegio COAAT Mallorca núm.: 2022/00938 de fecha 21.06.2024.

Para la valoración de las obras se comprueba que el importe que figura en l'última certificación aportada, se corresponde con el coste actualizado de las obras según baremo orientativo que plantea el COAIB.

Por tanto, el importe de la obra actualizado, para la ejecución de la vivienda unifamiliar aislada y piscina ejecutada, se corresponde por un importe total actualizado de UN MILLÓN, TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS, (1.316.481,00.-€).

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



Ajuntament d' Andratx

CFO:

Expediente s	Descripción	Valoración inicial según proyectos aprobados (PEM)	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
Expte: 6648/2019- LOCP	Proyecto Básico de "CONSTRUCCIÓN de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA" Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 03.12.2021.	673.357,12.-€	1.316.481,00.-€
Expte: 2931/2022	Proyecto Ejecución de "CONSTRUCCIÓN de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA" Informe técnico Favorable condicionado de fecha 10.06.2022	No varía con respecto al inicial	No varía con respecto al inicial
Expte: 1122/2024- PRG	Prórroga 1ª del Proyecto de ejecución de "CONSTRUCCIÓN de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA" Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 22.03.2024. (12 meses)	Falta por ejecutar 25,94% 25,94% s/1.316.481,00.- €= 341.495,17.- €	341.495,17.-€
Expte:	Proyecto Modificado Durante el		



Ajuntament d' Andratx

6450/2023-MTO	transcurso de las obras (MTO) Básico y Ejecución de "CONSTRUCCIÓN de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA" Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 21.06.2024.	No varía con respecto al inicial	No varía con respecto al inicial
Expte: 6123/2024	Licencia de primera ocupación (CFO) de las obras de "CONSTRUCCIÓN de VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA"	En tramitación	
TOTAL IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA ACTUALIZADO		1.316.481,00.-€	

Por todo ello, en base a que se ha asfaltado el frente de fachada solicitado anteriormente, a efecto de subsanar los desperfectos ocasionados en la calzada por la ejecución de la obra, (RGE: 2024-E-RE-11326) y a que las obras se encuentran terminadas en su totalidad, conforme a la licencias otorgadas por la Comisión de Gobierno de esta Corporación Municipal, según expedientes 6648/2019 (Básico), aprobado por la JGL en sesión celebrada el 03.12.2021; 2931/2022 (Ejecución) y 6450/2023 (MTO - Básico y Ejecución)), aprobado por la JGL en sesión celebrada el 21.06.2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales, en relación a la zona de jardinería exterior, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built"; **se emite informe técnico favorable**, proponiendo que se continúe la tramitación oportuna para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

Se informa que en base al artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 3 de mayo, de



Ajuntament d' Andratx

medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, deberán remitir una copia de las licencias de primera ocupación que se otorguen al Consell de Mallorca.

Visto que el acto administrativo del otorgamiento de la licencia de primera ocupación, deberá especificar expresamente, cada una de las unidades habitables i/o locales que son objeto del proyecto con expresa mención del número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

*Se informa en relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 6123/2024 solicitado, que se correspondería con **1 unidad** de uso vivienda **con un total de 4 plazas** autorizadas.“*

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 construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Prunera, 3 de Camp de Mar (CFO de 6648/2019).

Entre la documentación registrada en fecha 12 de julio de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el director de la obra, Joan Miquel Seguí Colomar, y el director de la ejecución material de la obra, Juan Capó Mayol, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/00938 de fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8074).

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



Ajuntament d' Andratx

el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas y conforme a la licencia urbanística nº 6648/2019 (Proyecto básico), n.º 2931/2022 (Proyecto de ejecución) y n.º 6450/2023 (MTO). Además, entre la documentación registrada constan planos “as built” consistentes en modificaciones no sustanciales, en relación a la zona de jardinería exterior, con visado COAAT Mallorca nº 2022/00938 de fecha 21 de junio de 2024.

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

QUINTO.- En fecha 9 de octubre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Prunera, 3 de Camp de Mar (CFO de 6648/2019), así como pequeñas modificaciones no sustanciales, en relación a la zona de jardinería exterior, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de



Ajuntament d' Andratx

CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de 6648/2019), situado en el **CARRER PRUNERA, 3 – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, referencia catastral 0662612DD5706S0001WU, puesto que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas y conforme a la licencia urbanística nº 6648/2019 (Proyecto básico), n.º 2931/2022 (Proyecto de ejecución) y n.º 6450/2023 (MTO), así como pequeñas modificaciones no sustanciales, en relación a la zona de jardinería exterior, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “*As Built*”.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de 6648/2019)**, situado en el **CARRER PRUNERA, 3 – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, referencia catastral 0662612DD5706S0001WU, solicitado por **ROLO HOLDING GMBH SUCURSAL EN ESPAÑA**, puesto que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas y conforme a la licencia urbanística nº 6648/2019 (Proyecto básico), n.º 2931/2022 (Proyecto de ejecución) y n.º 6450/2023 (MTO), así como pequeñas modificaciones no sustanciales, en relación a la zona de jardinería exterior, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “*As Built*”.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (1.316.481,00.-€)**.

2º.- Se informa que en base al artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, deberán remitir una copia de las licencias de primera ocupación que se otorguen al Consell de Mallorca.

Visto que el acto administrativo del otorgamiento de la licencia de primera ocupación, deberá especificar expresamente, cada una de las unidades habitables i/o locales que son objeto del proyecto con expresa mención del número de plazas



Ajuntament d' Andratx

autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Se informa en relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 6123/2024 solicitado, que se correspondería con **1 unidad** de uso vivienda con un total de **4 plazas autorizadas**.

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente 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: **UN MILLÓN TRESCIENTOS DIECISÉIS MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS (1.316.481,00.-€).**

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

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



Ajuntament d' Andratx

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. 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 este 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).



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- Cuina de 12,70 m2

- Magatzem de 71,25 m2

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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.-€).**

10º.- En fecha de 4 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó 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". Así mismo, se indicaba que la sanción inicial vista la



Ajuntament d' Andratx

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.

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 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



Ajuntament d' Andratx

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.
- 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



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 concurre 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 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 50 %, lo que supone una sanción de **25.713,38.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse



Ajuntament d' Andratx

de manifiesto.

Visto lo anterior, en el informe de inicio del expediente de referencia se aplicó la reducción de las sanciones del artículo 176.1 de la LUIB no correspondiente al presente procedimiento, puesto que las obras objeto del mismo son del año 2021, por ende corresponde una reducción del 50%, y no del 95% tal y como se indicaba anteriormente. Por ello, corresponde finalizar el mencionado expediente, e iniciarlo indicando el correcto importe de la sanción.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de 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.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 4 de octubre de 2024**, ** 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



Ajuntament d' Andratx

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"*, visto lo indicado en relación a la reducción de la sanción correspondiente, en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

SEGUNDO.- 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 en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de **25.713,38-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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

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



Ajuntament d' Andratx

este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

Contra el punto segundo 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.iva, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Expedient 8435/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8435/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 24 de noviembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (RGE 2021-E-RE-9673), siendo completada en fecha 8 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-892).

2º.- En fecha 8 de junio 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, en el momento de la visita, las obras están completamente finalizadas.

La planta piso se ha reformado por completo y consta de cocina y salón-comedor, distribuidor, dos dormitorios, dos baños y porche. La planta piso tiene una superficie de unos 141,09 m2 aproximada.

En la planta baja, con acceso totalmente independiente desde la planta piso, se



Ajuntament d' Andratx

encuentran las siguientes estancias. En el hueco de debajo de la escalera, estancia definida como aljibe en los planos de legalización, está la sala técnica y lavandería. Seguidamente encontramos dos habitaciones, un baño, distribuidor, cocina y salón-comedor. La planta baja tiene una superficie aproximada de unos 77,43 m2."

3º.- En fecha 17 de octubre de 2022, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 2 de septiembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-8335).

4º.- En fecha 23 de enero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2022-E-RE-666).

5º.- En fecha 11 de mayo 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 8 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4824).

6º.- En fecha 5 de marzo 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-2573).

7º.- En fecha 18 de abril de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 15 de abril de 2024 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5168).

8º.- En fecha 23 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4817).

9º.- En fecha 22 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

"Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada, amb numero de registre 2024-E-RE-2573, i tota la restant inclosa a l'expedient s'emet el següent informe:

1. S'actua sobre un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina que es va construir a l'empar de la llicència atorgada a l'expedient MA 169/1983 i que posteriorment va ser ampliat segons expedient MA-26/2001

Actualment s'està tramitant un altre expedient per l'ampliació de l'habitatge



Ajuntament d' Andratx

(expedient 10212/2019). En la tramitació d'aquest consta informe tècnic de data 27.05.2021 en el que s'indicava «Parece que el estado actual en realidad, no corresponde con los planos correspondientes con la última licencia concedida, con lo que las obras correspondientes para el cambio de uso de garaje, porche y trasteros de la pl. Baja a dormitorios y estar, y redistribución de la pl. Piso, se deberán tratar como legalización.»

Per donar resposta a aquest requeriment es va presentar la legalització objecte del present expedient.

2. Les obres objecte de legalització del present expedient consisteixen en:

- Reforma interior de tota la planta baixa, canviant l'ús de garatge i traster a habitacions i sala d'estar.
- Reforma interior de tota la planta primera
- Tancament de porxo en planta baixa passat a formar part de la superfície construïda tancada.
- Modificació de buits de façana d'acord amb la nova distribució.
- Construcció d'una jardineria exterior on hi havia una escala exterior. - Legalització de pèrgola per aparcament exterior.

2. L'actuació proposada no suposa ampliació de cap paràmetre urbanístics.

3. Al darrer informe tècnic de data 15.04.2024 es va indicar «Vist que l'indicat a les deficiències numero 2 i 3 e l'informe tècnic de data 8 de maig de 2023 s'ha tramitat com un expedient separat subjecte al regim de comunicació prèvia (expedient 2153/2024); no es podrà atorgar la llicència de legalització sol·licitada fins que s'hagui constatat l'efectiva execució de les obres recollides a la CP 2153/2024»

En data 21 de maig de 2024 el zelador va fer vista d'inspecció per constatar l'execució de les obres de l'expedient 2153/2024. Consta informe de data 28 de maig de 2024 en que es descriu que «Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular y toma de medidas se ha podido comprobar que se han realizado las obras descritas en la comunicación previa 2153/2024.

Las obras ejecutadas consisten en demolición de solera de unos 7m2, desmontaje de pérgola y vuelta a montar fuera de zona de retranqueo y desmontaje de mobiliario de cocina y sus instalaciones en la zona de la planta baja.»



Ajuntament d' Andratx

2. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2024-E-RE-2573, projecte visat COAIB núm. 11/01858/24 de data 23.02.2024, s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte de legalització de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat, redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP, projecte visat COAIB núm. 11/01858/24 de data 23.02.2024, 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.”

10º.- En fecha 6 de agosto de 2024 la TAE de Urbanismo, con el visto bueno de la Jefa de Urbanismo, emite informe jurídico favorable.

11º.- En fecha de 9 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en **CARRER CLAVELL, 16 – BINIORELLA (ANDRATX)**, referencia catastral 9273019DD4797S0001MW, solicitada por **JACQUELINE JUTTA VALENTIN**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COIB n.º 11/01858/24 de fecha 23 de febrero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2573), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del suelo: **URBANO**

Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U).**

2º.- PRESUPUESTO:

El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA EUROS (160.550,00.-€).**

12.- La Junta de Gobierno Local en fecha de 18 de octubre de 2024, acordó iniciar procedimiento sancionador contra JACQUELINE JUTTA VALENTIN, con NIE Y2XXXX2R, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de



Ajuntament d' Andratx

edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 10551/2021) en CARRER CLAVELL, 16- BINIORELLA (ANDRATX), con referencia catastral 9273019DD4797S0001MW, consistentes en: “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA”. Así mismo, se indicaba que la sanción inicial vista la atenuante del art. 184.2 LUIB, supondría una sanción de 100.343,75-euros, y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supone una sanción de 5.017,19.- euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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 9 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en **CARRER CLAVELL, 16 – BINIORELLA (ANDRATX)**, referencia catastral 9273019DD4797S0001MW, solicitada por **JACQUELINE JUTTA VALENTIN**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COIB n.º 11/01858/24 de fecha 23 de febrero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2573), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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



Ajuntament d' Andratx

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.
- 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



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 concurre 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 **160.550,00.-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 **100.343,75-euros**.



Ajuntament d' Andratx

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 50 %, lo que supone una sanción de **50.171,87.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Visto lo anterior, en el informe de inicio del expediente de referencia se aplicó la reducción de las sanciones del artículo 176.1 de la LUIB no correspondiente al presente procedimiento, puesto que las obras objeto del mismo son del año 2021, por ende corresponde una reducción del 50%, y no del 95% tal y como se indicaba anteriormente. Por ello, corresponde finalizar el mencionado expediente, e iniciarlo indicando el correcto importe de la sanción.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de 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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado en fecha de 18 de octubre de 2024 mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local**, ** contra JACQUELINE JUTTA VALENTIN, con NIE Y2XXXX2R, 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 10551/2021) en CARRER CLAVELL, 16- BINIORELLA (ANDRATX), con referencia catastral 9273019DD4797S0001MW, consistentes en: **“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA ”** visto lo indicado en relación a la reducción de la sanción correspondiente, en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra JACQUELINE JUTTA VALENTIN, con NIE Y2XXXX2R, 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 10551/2021) en CARRER CLAVELL, 16- BINIORELLA (ANDRATX), con referencia catastral 9273019DD4797S0001MW, consistentes en: **“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA ”**

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 **100.343,75-euros**, y 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 50 %, lo que supone una sanción de **50.171,87.-**



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

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

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

Contra el punto segundo 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.iva, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Expedient 8438/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8438/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 24 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (RGE 2024-E-RE-4894), siendo completada en fecha 4 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6523) y en fecha 11 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6814).

2º.- En fecha 22 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada en data 24/04/2024 amb E-RE-4894, de



Ajuntament d' Andratx

legalització de plaques solars damunt coberta d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, s'informa que compleix amb la normativa vigent.

Conclusió:

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 24/04/24 amb E-RE- 4894, amb n.º de visat V-2024/03151 de data 23/04/24, 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.”

3º.- En fecha 6 de agosto de 2024 la TAE de Urbanismo, con el visto bueno de la Jefa de Urbanismo, emite informe jurídico favorable.

4º.- En fecha de 9 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó **conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situado en **CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX)**, referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, solicitada por **MARIA DEL MAR BONET COVAS**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º V-2024/03151 de fecha 23 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4894), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas*.*

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

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

2º.- PRESUPUESTO:

El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: CINCO MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (5.915,83.- €).

5º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 18 de octubre de 2024, acordó iniciar expediente sancionador contra MARIA DEL MAR BONET DNI 43XXXX8P, 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 3898/2024) en CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX), referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, consistentes en “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE



Ajuntament d' Andratx

PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERASA". Así mismo, se indicaba que la sanción correspondiente es de 184,4-euros, y que no obstante en virtud del artículo 176.3 LUIB en el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde 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.

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 9 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó **conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situado en **CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX)**, referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, solicitada por **MARIA DEL MAR BONET COVAS**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º V-2024/03151 de fecha 23 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4894), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas*.*

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.



Ajuntament d' Andratx

- 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.
- 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



Ajuntament d' Andratx

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 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».



Ajuntament d' Andratx

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 infracción leve.

El presupuesto de legalización de las obras es de **5.915,83-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 **3.667,81-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 50 %, lo que



Ajuntament d' Andratx

supone una sanción de **1.833,90-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Visto lo anterior, en el informe de inicio del expediente de referencia se aplicó la reducción de las sanciones del artículo 176.1 de la LUIB no correspondiente al presente procedimiento, puesto que las obras objeto del mismo son del año 2024, por ende corresponde una reducción del 50%, y no del 95% tal y como se indicaba anteriormente. Por ello, corresponde finalizar el mencionado expediente, e iniciarlo indicando el correcto importe de la sanción.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

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

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

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de 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.- FINALIZAR el expediente 8438/2024, iniciado contra MARIA DEL MAR BONET COVAS, con DNI 43XXXX8P, en concepto de propietaria, con motivo



Ajuntament d' Andratx

de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 3898/2024) en **CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX)**, referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ , consistentes en **“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS”** visto lo indicado en relación a la reducción de la sanción correspondiente, en el fundamento jurídico séptimo del presente informe.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MARIA DEL MAR BONET COVAS, con DNI 43XXXX8P, 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 3898/2024) en **CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX)**, referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ , consistentes en **“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERASA ”**

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 **3.667,81-euros**, y 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 50 %, lo que supone una sanción de **1.833,90-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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

Contra el punto segundo 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.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

