

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/44	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

8 / de novembre / 2024

Durada:

Des de les 11:35 fins a les 11:55

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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

A) PART RESOLUTIVA



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 10035/2023. Subvencions per Concurrencia No Competitiva - Proposta per JGL - Recurs de Reposició Sra Beatriz Cañete Hinojosa	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En sessió celebrada en data de 06/09/2024 a la JGL s'adopta l'acord de concessió de les beques d'estudis obligatoris i de la mateixa manera la denegació de les mateixes amb les seves corresponents motivacions, després d'haver realitzat els conseqüents requeriments.

Presentat, dia 11 d'octubre de 2024, per la Sra. Beatriz Cañete Hinojosa amb DNI 43087187E i amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-11603, un recurs de reposició, contestant a la notificació electrònica amb registre 2024-S-RE-12579 de dia 18/09/2024, en la qual se li notificava a la Sra. Cañete Hinojosa que se li denegaven la beca d'estudis obligatoris als seus fills perquè no havia presentat la documentació que se li havia requerit.

Vist l'informe de fiscalització favorable de la intervenció municipal de dia 04/11/2024.

Emès l'informe del Tècnic de Cultura, Joventut i Educació en data de 29/10/2024 que diu el següent:

« *Document: informe tècnic*

Expedient: 10035/2023

Procediment: Convocatòria i Concessió de Subvencions per Procediment de Concurrencia No Competitiva

Emissor: Àrea Educació

Informe relatiu al recurs de reposició presentat per la Sra. Beatriz Cañete Hinojosa sobre la Convocatòria i Concessió de Subvencions per Procediment de Concurrencia No Competitiva – Beca d'estudis obligatoris, curs 23/24.



Ajuntament d' Andratx

Antecedents

1. *El 23 de febrer de 2024 en la Junta de Govern Local s'aprova la Convocatòria de les beques econòmiques per a estudiants escolaritzats en 2n cicle d'educació infantil, primària, secundària obligatòria i fp bàsica curs 2023/2024.*
2. *El dia 02/03/2024 es publica l'Edicte 1985, de la Convocatòria de les beques econòmiques per a estudiants escolaritzats en 2n cicle d'educació infantil, primària, secundària obligatòria i fp bàsica curs 2023/2024, en el BOIB núm. 31.*
3. *Revisades les sol·licituds correctament presentades per Registre General d'Entrada en el termini establert, termini que anava de l'11 de març a l'11 d'abril de 2024.*
4. *Presentats els informes del departament de Recaptació, en relació a les obligacions fiscals amb l'Ajuntament d'Andratx de les sol·licituds registrades, el dia 15/07/2024 es realitzen els requeriments de la documentació complementària a les sol·licituds que presenten deficiències, en espera de la presentació de la mateixa, entre les quals es troba la Sra. Cañete Hinojosa amb un pagament pendent a l'Ajuntament.*
5. *El termini de presentació dels justificants dels rebuts pendents de pagament acabava dia 29/07/2024 i la Sra. Cañete presenta justificació dia 30/07/24. Amb la conseqüent denegació de les sol·licituds presentades per als seus fills de 4t EI i 1r EP.*
6. *Dia 18 de setembre la Sra. Cañete Hinojosa rep la notificació de que se li han denegat les beques pels seus fills per no haver justificat en termini, i dia 11/10/2024 presenta recurs amb les pertinents al·legacions:*
 - 6.1. *La Sra. Cañete Hinojosa rep de l'ATIB en juliol 2024 una notificació firmada per la Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx, referent a un deute pendent.*
 - 6.2. *La Sra. Cañete Hinojosa dia 12 de juliol fa efectiu l'esmentat pagament.*
 - 6.3. *No té en compte el requeriment d'Educació, perquè ja havia pagat el deute, encara que així i tot, presenta el rebut pagat sense pensar que ja s'havia exhaurit el termini.*

Legislació aplicable



Ajuntament d' Andratx

En tot allò que no es preveu en aquestes Bases, serà d'aplicació l'Ordenança Municipal reguladora de la concessió d'ajuts i subvencions; la Llei 39/2015, de 1 d'octubre 2015 del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions; i el seu Reglament. I les pròpies bases de la subvenció publicades al BOIB 31 de dia 2 de març de 2024.

Conclusió

Per tot això,

1. Propòs estimar el recurs presentat per la Sra Cañete Hinojosa pels següents motius:

1.1. Es varen solapar els dos procediments/requeriments, ATIB i Unitat d'Educació.

1.2. El deute estava pagat abans de rebre el requeriment enviat per part de la Unitat d'Educació.

1.3. La Sra. Cañete Hinojosa presenta en temps i forma les al·legacions pertinents per tal de poder cobrar les beques sol·licitades per als seus fills de 4t EI i 1r EP.

2. Inform favorablement sobre la concessió de les beques a les sol·licituds de la Sra. Cañete Hinojosa, amb les quantitats corresponents:

Nom mare/pare	DNI	CURS	€
Beatriz Cañete Hinojosa	***8718**	4t EI	70,00€
Beatriz Cañete Hinojosa	***8718**	1r EP	100,00€

»

Per tot l'anteriorment exposat la Regidora d'Educació que ho subscriu, PROPOSA a la Junta de Govern Local:

PRIMER. Estimar el recurs de reposició interposat per la Sra. Beatriz Cañete Hinojosa pels següents motius:

1. Es varen solapar els dos procediments/requeriments, ATIB i Unitat d'Educació.

2. El deute estava pagat abans de rebre el requeriment enviat per part de la Unitat d'Educació.

3. La Sra. Cañete Hinojosa presenta en temps i forma les al·legacions pertinents per



Ajuntament d' Andratx

tal de poder cobrar les beques sol·licitades per als seus fills de 4t EI i 1r EP, que són:

Nom mare/pare	DNI	CURS	€
Beatriz Cañete Hinojosa	***8718**	4t EI	70,00€
Beatriz Cañete Hinojosa	***8718**	1r EP	100,00€

SEGON. Disposar i reconèixer la quantitat de 170,00€, a favor de la sol·licitant de l'ajut econòmic relacionats al punt anterior amb el seu corresponent import i després pagar amb càrrec a la partida pressupostària núm. 326.48900*.*

TERCER. Donar compte a la Intervenció i Recaptació d'aquest Ajuntament.

QUART. Notificar aquest acord a l'interessat.

Expedient 10872/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 10872/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER ALDEA BLANCA, 1 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7180002DD4778S0001FA, solicitado por **JOHN JAMES MANNION**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 18 de diciembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RE-3000 y 2019-E-RE-3001), siendo completada en fecha 28 de abril de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-1372), y en fecha



Ajuntament d' Andratx

14 de mayo de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-1634).

2º.- En fecha 29 de junio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base a un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 31 de marzo de 2021 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-2953).

3º.- En fecha 13 de septiembre de 2022, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la arquitecta municipal en su informe de fecha 28 de julio de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7868).

4º.- En fecha 19 de septiembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7745), siendo completado en fecha 30 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8128), en fecha 9 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9553), en fecha 25 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7907).

5º.- En fecha 10 de enero 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 10 de enero de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-198).

6º.- En fecha 15 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-514), siendo completado en fecha 20 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2015) y en fecha 17 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4586).

7º.- En fecha 2 de octubre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“El proyecto, consiste en la ejecución de una vivienda unifamiliar aislada con piscina ubicado en una parcela que se encuentra en el ámbito de la unidad de actuación (UA/19PA). Vista la resolución de la “Regidoria d’Urbanisme”, según decreto núm. 2901/2012, en la cual se declara la Innecesariedad de la Reparcelación en la unidad de actuación UA/19/2019, ubicada en el Puerto de Andratx, que lleva implícita la cesión de todos los terrenos de cesión obligatoria para la incorporación al patrimonio municipal del suelo, se entiende que los terrenos son aptos para edificar, cumpliendo el artículo 25 de la LUIB.



Ajuntament d' Andratx

La parcela es inferior a la mínima establecida por las NNSS'07, pero cumple con la disposición transitoria primera y por tanto, pudiendo edificarse.

Vista la documentación aportada según RGE: 2023-E-RE-7907 de fecha 25.08.2023, y posterior 2024-E-RE-514 15.01.2024, adjuntando proyecto refundido a efectos de subsanación de deficiencias planteadas con anterioridad, adjuntando proyecto básico refundido, para la ejecución de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, colegiado núm: 413992, se observa en base a las deficiencias planteadas con anterioridad lo siguiente:

- 1. El proyecto básico presentado de fecha 18.12.2019, RGE: 2019-E-RE-3000, hace referencia a la LOUS, cuando ya está vigente la LUIB, por lo que deberá adaptarse a la normativa vigente en el momento de presentación de la documentación y por tanto, referirse a la LUIB.*

En la documentación aportada a efectos de subsanar deficiencias se ha modificado dicho error, quedando subsanada la deficiencia.

- 2. Se indica en la memoria, que actualmente existen unas edificaciones de superficie construida aproximada de 117m2, repartidos entre zona de vivienda y un almacén, que son objeto de demolición según expediente 5866/2021.*

Se presentó el correspondiente proyecto de demolición de vivienda unifamiliar aislada con número de expediente 5866/2021, que obtuvo licencia por la JGL, en sesión celebrada el 01.09.2023. Actualmente consta informe técnico favorable en el expediente CFO de derribo, habiéndose ejecutado, (exp. 1439/2024). Queda por tanto subsanada la deficiencia.

- 3. Se deberá presentar un plano de alineaciones afectadas, teniendo en cuenta las cesiones anteriormente indicadas, a los efectos de verificar la alineación oportuna y parcela resultante tras la cesión.*

Se obtiene certificado de alineaciones (0137/2020), recogiendo en el proyecto la zona que deberá ser objeto de "Zona verde pública", en el plano EA00, según dicho certificado de alineaciones. Por otro lado, indicar que la cesión correspondiente con dicho espacio libre público (ELP), deberá ser efectiva con anterioridad al final de obra. Consta escritura de cesión de la zona verde afectada, a favor del ayuntamiento, según RGE: 2024-E-RE-514 de fecha



Ajuntament d' Andratx

15.01.2024.

4. *La adecuación del proyecto a los parámetros urbanísticos según normativa vigente, será analizado una vez verificada la superficie resultante de la parcela teniendo en cuenta la cesión implícita y obtenida la correspondiente licencia de demolición de las edificaciones existentes, necesarias.*

Se analiza el proyecto en base a la superficie resultante de la parcela después de la correspondiente cesión quedando una superficie de 500,40 m2.

5. - *Según memoria del proyecto, el solar cuenta con los servicios urbanísticos existentes necesarios y determinados en la norma 177 de las NNSS'07, de pavimentación asfáltica, encintado y solados de aceras, de red de baja tensión soterrada, alumbrado público, red de telefonía (esta no se encuentra soterrada), red de saneamiento, y evacuación de aguas pluviales y agua potable.*

Consta además informe del técnico de "Vies i obres", de fecha 09.10.2023, donde se indica que la parcela dispone de todos los servicios de obligada implantación, requeridos según la normativa vigente, aunque la red de telefonía existente actualmente, se encuentra de forma aérea, por lo que deberá soterrarse, en base al requerimiento de la normativa de Andratx.

A tal efecto, consta expediente de LOCP, 6215/2023, con proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Telecomunicación núm: 2306603-00 de fecha 13.04.2023, que a día de hoy se encuentra pendiente de organismos (Ports- consta informe de la "Conselleria de la Mar i cicle de l'aigua", que indica que: "En resposta al vostre ofici de data 10 de juny de 2024, dirigit a la DG de Costes i Litoral, pel qual sol·licitau l'informe esmentat a l'assumpte, que arribà per error a la DG de Recursos Hídrics dia 12 de juliol de 2024 (GOIBE441346/2024), us feim avinent que hem tramés tota la documentació a l'ens PORTS IB d'aquesta Conselleria de la Mar i Cicle de l'Aigua en ubicar-se les obres en l'àmbit de la seva competència, als efectes oportuns". Se podrá conceder con simultaneidad de obras de urbanización (exp. 6125/2023), a efectos de que la parcela adquiera la condición de solar, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 265 del reglamento de la LUIB.

Consta compromiso por parte del promotor, a no utilizar la edificación hasta la



Ajuntament d' Andratx

finalización de las obras de urbanización que otorgue a los terrenos la condición de solar de acuerdo con lo que establece el artículo 25 de la LUIB, así como a hacer constar este compromiso, tanto en las transmisiones de su propiedad con en la cesiones del uso de toda la edificación o de partes de esta, condicionándolas a la subrogación por parte de la persona adquirente o cesionaria. Se cumplen por tanto los requisitos para otorgar la licencia simultánea a las obras de urbanización según artículo 384 del reglamento LOUS.

- *Se ha delimitado las plazas de aparcamiento exteriores en la zona de retranqueo de medianera. Según el artículo 25 de las NNSS'07, en esta zona únicamente podrían ubicarse zonas de aparcamiento siempre que quedaran incrustados totalmente en el terreno macizo de tierras en su estado natural, debiéndose ajardinar en el área superior y adecuando la zona a las características del terreno propio circundante. Finalmente se ha ubicado la zona de aparcamiento parcialmente fuera de la zona de retranqueo y parcialmente en linde con zona verde, que en este caso si lo contempla permitido la normativa. Se ha subsanado la deficiencia.*
- - *La sala denominada de cine, donde se ha ubicado un baño en su interior, tiene propiedades propias de un dormitorio tipo "suit, con baño y armario". Dicho baño, se deberá ubicar en otra zona de manera que no quede en el interior de la sala destinada a cine y dicha estancia no suponga morada humana al estar ubicada en planta sótano. Se advierte que nunca podrá destinarse a zona de dormitorio al estar ubicado en planta sótano. El ayuntamiento podrá realizar las visitas oportunas para verificar que se destina al uso implantado en el proyecto. Se ha eliminado el baño incorporado a la sala de cine. Se ha subsanado la deficiencia.*

CONCLUSIÓN:

1. *En base a todo ello, y teniendo en cuenta el proyecto refundido presentado según RGE: 2024-E-RE-514 de fecha 15.01.2024, quedan subsanadas las deficiencias técnicas anteriormente indicadas, y por tanto, se emite informe técnico Favorable condicionado, a lo indicado por los organismos sectoriales afectados, así como a: completar las obras de urbanización consistentes en el soterramiento de la red de telefonía que figura en el expediente 6215/2023;*



Ajuntament d' Andratx

siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.

También indicar que:

La tramitación del procedimiento de la licencia de edificación quedará en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción de las condiciones limitativas en el Registro de la propiedad, según certificado municipal que figura en el expediente 798/2024. Se presenta solicitud al registro según RGE: 2024-E-RE-4586 de fecha 17.04.2024.

Una vez otorgada la licencia de edificación, el órgano municipal deberá comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la propiedad, para su constancia.

El otorgamiento de la licencia de primera ocupación requerirá el cumplimiento de los compromisos asumidos. La nota marginal del Registro de la propiedad a la que se refiere el apartado anterior, podrá cancelarse en virtud de la certificación administrativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

El incumplimiento de estos compromisos comportará la pérdida de la fianza constituida y posibilitará, si procede, la adopción de las medidas adecuadas para impedir los usos de la edificación, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria y de la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-514).

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

- El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
- Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

- Área de Servidumbre Aeronáutica NDB: incluido en el Área de Servidumbre Aeronáutica de la instalación eléctrica de Ayuda a la navegación aérea NDB. Consta Informe Favorable Condicionado de AESA, de fecha 21.07.2020, RGE:2020-E-RC-5609 (22.07.2020). No varían a día de hoy las alturas y se atenderá a las conclusiones del mismo informe favorable.

- Ports: parcela colindante con zona portuaria competencia de “Ports del Govern de les Illes Balears”. Informe emitido en relación a que las obras a ejecutar no afectan a las instalaciones competencias de Ports, según RGE: 2023-E-RC-6608 de fecha 14.11.2023.

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

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

CUARTO.- Según memoria del proyecto, el solar cuenta con los servicios



Ajuntament d' Andratx

urbanísticos existentes necesarios y determinados en la norma 177 de las NNSS'07, de pavimentación asfáltica, encintado y solados de aceras, de red de baja tensión soterrada, alumbrado público, red de telefonía (esta no se encuentra soterrada), red de saneamiento, y evacuación de aguas pluviales y agua potable.

Consta además informe del técnico del Departamento de “Vies i obres”, de fecha 09.10.2023, donde se indica que la parcela dispone de todos los servicios de obligada implantación, requeridos según la normativa vigente, aunque la red de telefonía existente actualmente, se encuentra de forma aérea, por lo que deberá soterrarse, en base al requerimiento de la normativa de Andratx.

A tal efecto, consta expediente de LOCP, 6215/2023, con proyecto visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Telecomunicación núm: 2306603-00 de fecha 13.04.2023, que a día de hoy se encuentra pendiente de organismos (Ports- consta informe de la “Conselleria de la Mar i cicle de l'aigua”, que indica que: *“En resposta al vostre ofici de data 10 de juny de 2024, dirigit a la DG de Costes i Litoral, pel qual sol·licitau l'informe esmentat a l'assumpte, que arribà per error a la DG de Recursos Hídrics dia 12 de juliol de 2024 (GOIBE441346/2024), us feim avinent que hem tramés tota la documentació a l'ens PORTS IB d'aquesta Conselleria de la Mar i Cicle de l'Aigua en ubicar-se les obres en l'àmbit de la seva competència, als efectes oportuns”*. Se podrá conceder con simultaneidad de obras de urbanización (exp. 6125/2023), a efectos de que la parcela adquiera la condición de solar, cumpliendo con los requisitos establecidos en el artículo 265 del reglamento de la LUIB.

Consta compromiso por parte del promotor, a no utilizar la edificación hasta la finalización de las obras de urbanización que otorgue a los terrenos la condición de solar de acuerdo con lo que establece el artículo 25 de la LUIB, así como a hacer constar este compromiso, tanto en las transmisiones de su propiedad con en la cesiones del uso de toda la edificación o de partes de esta, condicionándolas a la subrogación por parte de la persona adquirente o cesionaria. Se cumplen por tanto los requisitos para otorgar la licencia simultánea a las obras de urbanización según artículo 384 del RLOUS.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 2 de octubre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico construcción devivienda unifamiliar



Ajuntament d' Andratx

aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-514), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a lo indicado por los organismos sectoriales afectados, así como a completar las obras de urbanización consistentes en el soterramiento de la red de telefonía que figura en el expediente n.º 6215/2023.

También indicar que:

La tramitación del procedimiento de la licencia de edificación quedará en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción de las condiciones limitativas en el Registro de la propiedad, según certificado municipal que figura en el expediente 798/2024. Se presenta solicitud al registro según RGE: 2024-E-RE-4586 de fecha 17.04.2024.

Una vez otorgada la licencia de edificación, el órgano municipal deberá comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la propiedad, para su constancia.

El otorgamiento de la licencia de primera ocupación requerirá el cumplimiento de los compromisos asumidos. La nota marginal del Registro de la propiedad a la que se refiere el apartado anterior, podrá cancelarse en virtud de la certificación administrativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

El incumplimiento de estos compromisos comportará la pérdida de la fianza constituida y posibilitará, si procede, la adopción de las medidas adecuadas para impedir los usos de la edificación, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria y de la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-514),



Ajuntament d' Andratx

siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a lo indicado por los organismos sectoriales afectados, así como a completar las obras de urbanización consistentes en el soterramiento de la red de telefonía que figura en el expediente n.º 6215/2023.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER ALDEA BLANCA, 1 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7180002DD4778S0001FA, solicitado por **JOHN JAMES MANNION**, proyectoredactado por el arquitecto Antonio García-Ruiz Puigserver, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-514), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a lo indicado por los organismos sectoriales afectados, así como a completar las obras de urbanización consistentes en el soterramiento de la red de telefonía que figura en el expediente n.º 6215/2023.

También indicar que:

La tramitación del procedimiento de la licencia de edificación quedará en suspenso hasta que la persona interesada acredite ante el ayuntamiento la práctica de la inscripción de las condiciones limitativas en el Registro de la propiedad, según certificado municipal que figura en el expediente 798/2024. Se presenta solicitud al registro según RGE: 2024-E-RE-4586 de fecha 17.04.2024.

Una vez otorgada la licencia de edificación, el órgano municipal deberá comunicar oportunamente esta circunstancia al Registro de la propiedad, para su constancia.

El otorgamiento de la licencia de primera ocupación requerirá el cumplimiento de los compromisos asumidos. La nota marginal del Registro de la propiedad a la que se refiere el apartado anterior, podrá cancelarse en virtud de la certificación administrativa del otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

El incumplimiento de estos compromisos comportará la pérdida de la fianza



Ajuntament d' Andratx

constituïda y posibilitarà, si procede, la adopció de les mesures adequades para impedir los usos de la edificació, sin perjuicio de la ejecución subsidiaria y de la declaración de incumplimiento de la obligación de urbanizar.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (UA/19PA)**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR – U**

Consta resolució de la “Regidoria d’Urbanisme”, según decreto núm. 2901/2012, en la cual se declara la Innecesariadad de la Reparcelación en la unidad de actuación UA/19/2019, ubicada en el Puerto de Andratx, que lleva implícita la cesión de todos los terrenos de cesión obligatoria para la incorporación al patrimonio municipal del suelo.

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON DOS CÉNTIMOS (590.559,02.-€).**

3.- Plazos:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS NOVENTA MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON DOS CÉNTIMOS (590.559,02.-€).**

Expedient 1378/2022. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **1378/2022**, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, correspondiente a la solicitud de licencia para el **PROYECTO DE NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA B.T. A 400V RED C.T. 50338 C1-S3**, situado en **CARRER BARTOMEU ESTEVA, 31 (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 siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 12 de enero 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-185), siendo completado



Ajuntament d' Andratx

en fecha 16 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1128), en fecha 8 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5837) y en fecha 20 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3576).

2º.- En fecha 25 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

“REFERÈNCIA CADASTRAL: no aplica (via pública)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: urbà (plurifamiliar)

NORMATIVA APLICABLE:

- NNSS 2007 d'Andratx.

- Llei 12/2017, d'Urbanisme de les Illes Balears.

- Reial Decret 842/2002, pel qual s'aprova el Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió.

ORGANISMES AFECTATS: no aplica

• Vista la documentació aportada i el PROJECTE DE NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 400V RED C.T. 50338 C1-S3, per l'edificació de CARRER BARTOMEU ESTEVA, 31 – 07150 ANDRATX, signat digitalment per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000032, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics

Industrials de Girona de dia 10/1/2022,

• 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 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



Ajuntament d' Andratx

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 RED C.T. 50338 C1-S3, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 3.877,38 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000032, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 10/1/2022.



Ajuntament d' Andratx

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 5.000 euros com a fiança a dipositar per rases de més de 10 metres lineals de longitud. Per tant, per una rasa de 19 metres d'aquest projecte, s'estableix una fiança de 5.000 euros.

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

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 para proyecto de nueva línea subterránea B.T. A 400V red C.T. 50338 C1-S3 para provisional de obras, en carrer Bartomeu Esteva, 31 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Girona n.º 22000032 de fecha 10 de enero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 12 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-185).

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

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1.k) de la LUIB, en concordancia con el artículo 364.k) del RLOUS, los cuales señalan que estarán sujetos a licencia urbanística municipal:



Ajuntament d' Andratx

“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 25 de septiembre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable a la licencia de obras para proyecto de nueva línea subterránea B.T. A 400V red C.T. 50338 C1-S3 para provisional de obras, en carrer Bartomeu Esteva, 31 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Girona n.º 22000032 de fecha 10 de enero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 12 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-185), 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 rodar.

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.



Ajuntament d' Andratx

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 RED C.T. 50338 C1-S3, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 3.877,38 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000032, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 10/1/2022.

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 5.000 euros com a fiança a dipositar per rases de més de 10 metres lineals de longitud. Per tant, per una rasa de 19 metres d'aquest projecte, s'estableix una fiança de 5.000 euros.

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



Ajuntament d' Andratx

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 para proyecto de nueva línea subterránea B.T. A 400V red C.T. 50338 C1-S3 para provisional de obras, en carrer Bartomeu Esteva, 31 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Girona n.º 22000032 de fecha 10 de enero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 12 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-185), 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 EL PROYECTO DE NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA B.T. A 400V RED C.T. 50338 C1-S3**, situado en **CARRER BARTOMEU ESTEVA, 31 (ANDRATX)**, solicitado por **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, proyecto firmado por el técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics industrials de Girona n.º 22000032 de fecha 10 de enero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 12 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-185), 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*



Ajuntament d' Andratx

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 RED C.T. 50338 C1-S3, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 3.877,38 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000032, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 10/1/2022.



Ajuntament d' Andratx

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 5.000 euros com a fiança a dipositar per rases de més de 10 metres lineals de longitud. Per tant, per una rasa de 19 metres d'aquest projecte, s'estableix una fiança de 5.000 euros.

12. El titular, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-7902 i expedient 3175/2022, ha comunicat que va dipositar un aval únic al Consell de Mallorca, vàlid com a fiança de reposició de via pública. Es considera correcte aquest aval únic, de manera que l'import de la fiança en cas de ser exigible, 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: **TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.877,38.-€).**
- 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).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o



Ajuntament d' Andratx

188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

correspondiente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de: **TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.877,38.-€).**



Ajuntament d' Andratx

Expedient 1913/2022. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **1913/2022**, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, correspondiente a la solicitud de licencia para el **PROYECTO DE NUEVA LÍNEA SUBTERRÀNIA B.T. A 230V RED C.T. 17235 “LUIS ALEMANY” C1-S6**, situado en **CARRER CASTELLÓ, 3 (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 siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 8 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-918), siendo completado en fecha 3 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1584).

2º.- En fecha 1 de octubre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

“REFERÈNCIA CADASTRAL: no aplica (via pública)

QUALIFICACIÓ DEL SÒL: urbà (plurifamiliar II)

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



Ajuntament d' Andratx

- Vista la documentació aportada i el PROJECTE DE NOVA LÍNIA SUBTERRÀNIA B.T. A 230V XARXA C.T. 17235 "LUIS ALEMANY" C1-S6, per l'edificació de CARRER CASTELLÓ, 3 – 07150 ANDRATX, signat digitalment per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 22000292, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 3/2/2022,
- Vist l'emplaçament de l'obra a la zona urbana (plurifamiliar II),

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

PRESCRIPCIONS

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



Ajuntament d' Andratx

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 230V XARXA C.T. 17235 "LUIS ALEMANY" C1-S6, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 1.835,56 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 220002920, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 3/2/2022.

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 4 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, a la calçada s'han de reposar 2 metres lineals d'asfalt enlloc dels 2 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.



Ajuntament d' Andratx

La qual cosa s'informa a tots els efectes oportuns.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras para el proyecto de línea subterránea B.T. A 230V red C.T. 17235 "LUIS ALEMANY" C1-S6 para nuevo suministro, en carrer Castelló, 3 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 22000292 de fecha 3 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964).

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

- Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca: consta autorización favorable de fecha 7 de julio de 2023, condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2023-E-RC-3981):

"1. Per a l'elaboració d'aquest document s'ha considerat la classificació urbanística referida a l'assumpte d'acord amb la informació que consta al Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) del Govern de les Illes Balears (http://muib.caib.es/mapurbibfront/visor_index.jsp#). Abans de l'atorgament de la corresponent llicència d'obres, l'Ajuntament haurà de comprovar que l'esmentada classificació urbanística és coincid ent amb el Planejament Urbanístic vigent.

2. L'informe s'entendrà llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers. En cap cas adquirirà el peticionari dret de propietat ni de possessió sobre els terrenys del Consell de Mallorca que s'ocupin amb l'obra. Aquest informe no suposarà l'assumpció per part d'aquesta Administració pública de cap mena de responsabilitat respecte del titular o de tercers.

3. El present informe té un termini de validesa de TRES (3) anys a partir del dia següent al de la data de recepció del present escrit, sempre que el projecte executiu



Ajuntament d' Andratx

no s'hagi modificat en aspectes que afectin les zones de domini públic, protecció o reserva de la carretera, quedant sense efecte a la finalització del mateix.

4. Les obres es duran a terme sota vigilància del personal encarregat de la carretera, el qual, en qualsevol moment, podrà exigir la presentació de l'informe. Per poder complir aquest requisit, l'esmentat informe haurà d'estar a l'obra durant tota la seva durada.

5. Aquest informe s'atorga a títol de precari en la part que afecti a terrenys titularitat del Consell de Mallorca, sense perjudici de tercers i salvant els drets preexistents damunt els terrenys o els bens.

6. Aquest informe s'emet als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la C.A.I.B., en conseqüència no eximeix de l'obligació obtenir les llicències i autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o a d'altres Administracions públiques.

7. El titular del present informe està obligat a mantenir en bon estat d'ús i neteja les instal·lacions autoritzades. El personal al servei d'aquest Departament podrà inspeccionar les mateixes per comprovar el seu correcte manteniment.

8. No es permetrà l'acumulació de materials ni d'escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies, ni dificultar amb l'execució de les obres el trànsit.

9. El pla de treball haurà d'incloure les fases d'execució necessàries per a l'ús del trànsit rodat, no autoritzant-se en cap cas la seva interrupció.

10. Si amb motiu de les obres el trànsit s'ha de veure afectat, abans del començament s'haurà de recaptar la conformitat de l'organisme gestor del trànsit, sent la Policia Local a àmbit municipal.

11. El domini públic viari de les vies que formen part de la Xarxa de Carreteres de titularitat de Consell de Mallorca que són travesseres o trams urbans quedarà delimitat per l'aresta exterior de l'esplanació. En els casos on hi hagi voravia, independentment que com i quina Administració va obtenir els terrenys necessaris per a la seva construcció, l'aresta exterior de l'esplanació serà coincident amb la vorada quedant, la voravia, exclosa de la franja de domini públic viari de titularitat del Consell de Mallorca.

12. D'acord amb l'article 32.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, en les



Ajuntament d' Andratx

travesseres els plans urbanístics establiran les zones de domini públic, reserva i protecció que coincidiran en una sola.

13. D'acord amb l'article 33.3.e de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, en les travesseres, les conduccions han d'anar sota les voreres o les zones destinades a tal destinació, sempre que sigui possible. Per tant, s'informa favorablement el traçat de canalització sota vorera, sense discórrer en cap cas sota calçada, conforme al projecte presentat. En cas d'afectar a la calçada de la carretera Ma-1, ens hauran de presentar plànol detallat.

14. S'atendrà a l'establert a la norma 8.3 IC Senyalització d'obres i al Manual d'exemples d'obres fixes del Ministeri de Foment per a la senyalització i abalisament de les obres. Aquesta serà tant diürna com nocturna i haurà de garantir la seguretat de la circulació. En cap cas, per motiu de les obres, no es podrà desviar als vianant per la calçada i s'establirà un itinerari alternatiu segur per a ells.

15. En cas que amb obres de manteniment o implantació de senyals o d'altres s'afectés la xarxa, no es podrà exigir a aquest Departament cap tipus d'indemnització i serà a càrrec del titular de la canalització la seva reposició.

16. Les obres es faran sense minvar l'amplària de la calçada.

17. Les obres no modificaran el drenatge de la carretera.

18. Només s'autoritzen les obres ressenyades a l'assumpte, d'acord amb la sol·licitud presentada i ajustant-se al pla d'alineacions aprovat, sense afectar la calçada amb qualsevol altre element auxiliar.

19. Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de comptar amb el corresponent nomenament del director de les obres i del coordinador de seguretat i salut durant l'execució de les mateixes.

20. Prèviament a l'inici de les obres hauran de contactar amb el personal de la nostra Secció d'Explotació per al seu replanteig (M1: 650 917 534)."

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".*



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 1 de octubre de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable a la licencia de obras para el proyecto de línea subterránea B.T. A 230V red C.T. 17235 "LUIS ALEMANY" C1-S6 para nuevo suministro, en carrer Castelló, 3 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 22000292 de fecha 3 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964), 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 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,



Ajuntament d' Andratx

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 230V XARXA C.T. 17235 "LUIS ALEMANY" C1-S6, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 1.835,56 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 220002920, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 3/2/2022.

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 4 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, a la calçada s'han de reposar 2 metres lineals d'asfalt enlloc dels 2 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."

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**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia de obras para el proyecto de línea subterránea B.T. A 230V red C.T. 17235 "LUIS ALEMANY" C1-S6 para nuevo suministro, en carrer Castelló, 3 (Andratx), proyecto firmado por el técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 22000292 de fecha 3 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964), 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, así como a las condiciones señaladas por los organismos sectoriales.

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 **PROYECTO DE NUEVA LÍNEA SUBTERRÀNIA B.T. A 230V RED C.T. 17235 "LUIS ALEMANY" C1-S6**, situado en **CARRER CASTELLÓ, 3 (ANDRATX)**, solicitado por **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U.**, proyecto firmado por el técnico Industrial Manuel Ramos Lermo, con visado del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona n.º 22000292 de fecha 3 de febrero de 2022, y presentado en este Ayuntamiento de fecha 17 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4964), 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.



Ajuntament d' Andratx

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 230V XARXA C.T. 17235 "LUIS ALEMANY" C1-S6, sumant pressupost general i pressupost de gestió de residus, és de 1.835,56 euros sense IVA, d'acord amb el projecte redactat per l'enginyer tècnic industrial Manuel Ramos Lermo amb visat número 220002920, del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Girona de dia 3/2/2022.
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



Ajuntament d' Andratx

longitud. Per tant, per una rasa de 4 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, a la calçada s'han de reposar 2 metres lineals d'asfalt enlloc dels 2 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 II.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.835,56.-€).**
- 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).
- **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).



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de: **MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.835,56.-€).**



Ajuntament d' Andratx

Expedient 6094/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6094/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON PISCINA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA**, situada en **CARRER DELS CARRETERS, 8 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0408502DD5800N0001QJ, solicitado por **CATALINA ROCA ALEMANY**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 27 de mayo de 2022, el despacho de arquitectos MP6 , en representación de la interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4484).

2º.- En fecha 20 y 25 de marzo de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 20 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3747 y 2024-S-RE-3749).

3º.- En fecha 18 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-4649).

4º.- En fecha 30 de septiembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“Visto la documentación aportada según RGE: 2024-E-RE-4649 de 18.04.2024, donde se presenta proyecto Refundido a efectos de subsanar las deficiencias anteriormente planteadas, de Básico y Ejecución de Reforma de edificio de Local comercial en planta baja y vivienda en planta piso existente y cambio del local comercial, para destinarlo al uso de la vivienda, y ejecución de piscina, visado por el COAIB núm: 11/03693/24 de 18.04.2024, redactado por mp6 ARQUITECTURA S.L.P.,- arquitectos D.Asensio Peña Velázquez y D.Vincent Roubaud; la técnica que subscribe informa que:

- El proyecto plantea la reforma en una edificación que actualmente está destinada a local comercial en planta baja y vivienda en planta piso, donde se cambia el uso del local, para destinarlo al uso residencial del resto de la edificación, reformando de forma integral toda la edificación entre medianeras.*
- Según las licencias que obran en el ayuntamiento, la planta baja tiene una superficie de 100,28 m² destinada a uso comercial y la planta piso tiene una superficie construida de 99,79m², destinada a vivienda. En el registro de la propiedad únicamente constan los datos de la primera licencia obtenida, no habiendo regularizado los datos correspondientes con la ampliación en planta piso otorgada según licencia 34/1993-LO. Los datos se deberán actualizar tanto en el registro de la propiedad como en el catastro.*
- En el estado actual que figura en el proyecto, aparece alguna edificación en planta baja en la zona del patio interior, de dimensiones 2,87; 3,33 y 12,10, según figura en planos de esquemas, así como una escalera de pl. baja a pl. piso y edificación sobre la ampliación ejecutada en el año 1993, que supone el incumplimiento de la altura máxima permitida. Estas edificaciones no aparecen en las licencias otorgadas. Por ello, la edificación se encontraría en situación de fuera de ordenación, en situación c) en base al apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, ya que se ha implantado legalmente, pero parece que se han ejecutado obras de ampliación sin la correspondiente licencia y por tanto no se podrán realizar ampliaciones. Por ello, estas edificaciones deberán legalizarse en su caso o demolerse para poder ampliar la edificación. En los planos resultantes, se observa que se procede a demoler las edificaciones de 2,87 m² y 12,10 m², quedando las correspondientes con 3,33 y la pequeña ampliación en pl. cubierta, que no se indica su superficie.*



Ajuntament d' Andratx

En el proyecto refundido, se procede a la demolición de todas las construcciones que no figuran en licencias anteriores. **Por ello, ha quedado subsanada la deficiencia.**

- Se deberá tener en cuenta que la superficie del solar que se debe aplicar a efectos de cumplimiento de parámetros urbanísticos, es la que figura en el registro de la propiedad, correspondiente con 201,00m², o justificar la realidad física y modificar en el registro.

Se modifica la superficie del solar, teniendo como referencia la que figura en el registro de la propiedad, (2001,00m²). **Por ello, ha quedado subsanada la deficiencia.**

- El baño de la pl. baja denominado B1, deberá ser un aseo o tener una superficie mínima de 4 m² en base a la norma 49 de las NNSS de aplicación.

Se modifica, quedando reflejado en el plano A-3, dando cumplimiento a la norma 49. **Por ello, ha quedado subsanada la deficiencia.**

- No se adjunta plano de carpintería, donde se especifique la misma, pero en base a las mediciones y presupuesto, no parecen todas las carpinterías nuevas y según descripción, no parece que se cumpla con la norma 35 de las NNSS, que indica que: "Todas las aperturas en fachadas visibles desde la vía pública se dotarán de persiana mallorquina de madera, excepto en los locales y accesos a viviendas, que estarán dotados de carpintería de madera. La altura del hueco será siempre superior en $\frac{1}{3}$ a la anchura de la misma." Se deberá adjuntar plano de carpinterías, indicando materiales y dimensiones y cumplir con los materiales que indica la norma, así como dotar de carpintería de madera en caso de ser visible desde la vía pública, o justificar que no lo son visibles.

Se adjunta plano de carpintería (A-06), quedando reflejado la colocación de persiana mallorquina en todas las aperturas visibles desde la vía pública . **Por ello, ha quedado subsanada la deficiencia.**

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, en relación al proyecto Refundido Básico y Ejecución de Reforma de edificio de Local comercial en planta baja y vivienda en planta piso existente y cambio del local comercial, para destinarlo al uso de la vivienda, y ejecución de piscina, visado por el COAIB núm: 11/03693/24 de 18.04.2024, redactado por mp6



Ajuntament d' Andratx

ARQUITECTURA S.L.P.,- arquitectos D.Asensio Peña Velázquez y D.Vincent Roubaud, se emite el presente informe FAVORABLE, condicionado a las condiciones que constan en los informes de organismos sectoriales; siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras con piscina y cambio de uso de local a vivienda, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COAIB n.º 11/03693/24 de fecha 18 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4649).

En el proyecto se plantea la reforma en una edificación destinada a local comercial en planta baja y vivienda en planta piso, donde se cambia el uso del local para destinarlo a uso residencial del resto de la edificación, reformando de forma integral toda la edificación entre medianeras

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

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

Los condicionantes son:

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia.”

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS^{**,**} en fecha 30 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras con piscina y cambio de uso de local a vivienda, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COAIB n.º 11/03693/24 de fecha 18 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4649) siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en los informes de los organismos sectoriales.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras con



Ajuntament d' Andratx

piscina y cambio de uso de local a vivienda, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COAIB n.º 11/03693/24 de fecha 18 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4649) siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en los informes de los organismos sectoriales.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON PISCINA Y CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA**, situada en **CARRER DELS CARRETERS, 8 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0408502DD5800N0001QJ, solicitado por **CATALINA ROCA ALEMANY**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., con visado COAIB n.º 11/03693/24 de fecha 18 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4649) siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en los informes de los organismos sectoriales.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
- Zonificación: **P.A.II. – PLURIFAMILIAR II.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (195.476,94.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

Plazo para la finalización de las obras: **24 meses.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

SEGUNDO.- Comunicar al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CIENTO NOVENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (195.476,94.-€).**

Expedient 4706/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **4706/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS, LO 11/2017 (expediente n.º 4013/2018)**, para las obras situadas en **CARRER PICASSO, 2 – URB. MONPORT(PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7188519DD4778N0001HE, 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 Junta de Gobierno Local de fecha 29 de noviembre de 2019 se otorgó a la entidad mercantil interesada licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitado (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 10 de enero de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-72). Expediente n.º 4013/2018.

- Plazo inicio de las obras: 6 meses.



Ajuntament d' Andratx

- Plazo ejecución de las obras: 24 meses.

2º.- En fecha 24 de marzo de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento Proyecto de ejecución y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RC-2017, 2020-E-RC-2918, 2020-E-RC-2919 y 2020-E-RC-2920). Consta informe técnico favorable del Proyecto de ejecución emitido por la Arquitecta municipal de fecha 20 de abril de 2020. Expediente n.º 2841/2020.

3º.- En fecha 4 de noviembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de Modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6887), siendo autorizadas en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de abril de 2024. Dichas modificaciones implicaban la paralización de las obras. Expediente n.º 9801/2021.

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de mayo de 2023 se otorgó la 1ª prórroga de la licencia n.º 4013/2018, siendo notificado a la parte interesada en fecha 2 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5631). Expediente n.º 538/2023.

5º.- En fecha 28 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 4013/2018 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6252).

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 urbanística n.º 4013/2018, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados.

Entre la documentación registrada en fecha 28 de mayo de 2024, consta certificado emitido por el arquitectos, Ignacio Riutort Rosselló y José Riutort Beltrán, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 25% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6252).

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 4013/2018, es decir, la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca(en adelante, LOUS) y



Ajuntament d' Andratx

el Reglamento de desarrollo de la LOUS (en adelante, RLOUS).

El artículo 142 de la LOUS, en concordancia con el artículo 370 del RLOUS disponen lo siguiente:

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

2. En todo caso, los actos administrativos de otorgamiento de las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general correspondiente. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación al que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de este Reglamento.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga, tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de la LOUS y por los artículos 138 y 139 de este Reglamento”.

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 28 de mayo de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo de vigencia de la licencia.

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.



Ajuntament d' Andratx

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 urbanística n.º 4013/2018, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados, para las obras situadas en el carrer Picasso, 2 (Urb. Monport) delPuerto 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 DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS, LO 11/2017 (expediente n.º 4013/2018)**, para las obras situadas en **CARRER PICASSO, 2 – URB. MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7188519DD4778N0001HE, solicitada por la entidad mercantil **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 6 meses.

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

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

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

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni se pueden proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento. La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no facultará a las personas que intervengan en



Ajuntament d' Andratx

el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o para proseguirlas, más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las eximirá de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada”

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

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

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

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

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

Expedient 5870/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **5870/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **ANDRACONS S.L.** relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y AMPLIACIÓN DE GARAJE EN EDIFICIO, LO 167/2017 (expediente n.º 155/2018)**, para las obras situadas en el **CARRER INDUSTRIA, 7 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0306105DD5800N0001PJ, 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



Ajuntament d' Andratx

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 16 de agosto de 2019 se otorgó licencia urbanística de cambio de cubierta y ampliación de garaje (Proyecto básico+ejecución), siendo notificado en fecha 2 de septiembre de 2019 (R.G.S. n.º 2019-S-RE-3350). Expediente n.º 155/2018.

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

2º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de julio de 2022, se concedió a la parte interesada una 1ª prórroga de la licencia n.º 155/2018, otorgando un plazo de 12 meses, siendo notificado a la parte interesada en fecha 27 de julio de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-6523).

3º.- Consta proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 26 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9047), siendo completado en fecha 2 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3938). Actualmente se encuentra en tramitación. Expediente n.º 10255/2022.

4º.- En fecha 11 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 155/2018 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8015), siendo completada en fecha 1 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8783) y en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8932).

5º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Celador municipal en fecha 8 de octubre de 2024:

“Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular se ha podido comprobar que se están realizando obras de reforma y ampliación de garaje.

En el momento de la visita, las obras se encuentran paradas y se ha procedido a la demolición de la cubierta existente de unos 40 m2 y ejecución de nuevo forjado de unos 72 m2, así como a la demolición de fachadas y estancias interiores.

Se ha podido comprobar que se ha ejecutado un 40% de las obras, quedando por ejecutar un 60% tal y como indica el certificado emitido por Arquitecto D. Simó Perez



Ajuntament d' Andratx

Juan.

Se comprueba que ni la cubierta ni las fachadas están finalizadas.”

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 urbanística n.º 155/2018, correspondiente al cambio de cubierta y ampliación de garaje (Proyecto básico+ejecución).

Entre la documentación registrada en fecha 11 de julio de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, D. Simó Pérez Juan, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 60% (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8015).

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 155/2018, 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 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS), en su artículo 142 dispone que:

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

2. En todo caso, los actos administrativos de otorgamiento de las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general correspondiente. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación al que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de este Reglamento.



Ajuntament d' Andratx

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga, tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de la LOUS y por los artículos 138 y 139 de este Reglamento”.

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 27 de julio de 2023, y la solicitud de la prórroga se ha registrado en este Ayuntamiento en fecha 11 de julio de 2024.

No obstante, según el informe técnico municipal en el expediente de modificación durante el transcurso de las obras n.º 10255/2022 y que actualmente se encuentra en tramitación, se señala que las obras deberán estar paralizadas puesto que afectan al número de viviendas, alzada, volumen y la ocupación máxima autorizada.

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 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 155/2018, correspondiente al cambio de cubierta y ampliación de garaje (Proyecto básico+ejecución), situada en el carrer Industria, 7 (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 URBANÍSTICA DE SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y AMPLIACIÓN DE GARAJE EN EDIFICIO, LO 167/2017 (expediente n.º 155/2018)**, para las obras situadas en el **CARRER INDUSTRIA, 7 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0306105DD5800N0001PJ,, solicitada por **ANDRACONS S.L.**



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **6 meses**.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

potestativo

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

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

Expedient 4705/2021. Renuncia llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i executió	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 4705/2021**, correspondiente a la **LICENCIA DE URBANÍSTICA PARA EL PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN DESDE CT 17142 “MONT REPOS”**, situadas en **CARRER VELÁZQUEZ, 6 (PUERTO DE ANDRATX)**, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de septiembre de 2022 a favor de la entidad mercantil **EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U.**, en cuanto a la solicitud de renuncia de la mencionada licencia, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de septiembre de 2022, se otorgó licencia urbanística al proyecto de adecuación y ampliación de red subterránea de baja tensión desde CT 17142 “MONT REPOS”, siendo notificada a los interesados en fecha 19 de octubre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-8936).

2º.- Consta informe del Ingeniero municipal de fecha 2 de septiembre de 2024 en el expediente n.º 8987/2023:

“El període per executar l'obra de l'expedient 4705/2021 s'ha exhaurit, i per tant es considera que s'ha produït la caducitat de l'autorització de l'obra a executar d'aquest expedient, atès que una vegada consultada la base de dades d'aquest Ajuntament, no es disposa de cap Certificat Final d'Obra en aquesta mateixa ubicació. La tramitació d'aquesta caducitat per part de l'Ajuntament no s'ha realitzat a dia d'avui.”

3º.- En fecha 3 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de renuncia de la licencia urbanística n.º 4705/2021 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9737).

4º.- En fecha 7 de octubre de 2024, el Celador municipal emitió informe técnico de



Ajuntament d' Andratx

inspección y valoración, señalando lo siguiente:

“Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular se ha podido comprobar que las obras descritas en el expediente 4705/2021, no han sido ejecutadas.

En el momento de la visita se están ejecutando obras de adecuación y ampliación de red subterránea de baja tensión CT 17142 "MONT REPOS" y se están ejecutando con la comunicación previa 8797/2023, informe favorable del ingeniero municipal en fecha 2/09/2024.

Conclusión:

Por todo lo expuesto anteriormente, se concluye que las obras correspondientes al expediente 4705/2021 no han sido ejecutadas y las que se están ejecutando corresponden al expediente 8987/2023.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la parte interesada renuncia a la licencia urbanística n.º 4705/2021, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de septiembre de 2022, correspondiente al proyecto de adecuación y ampliación de red subterránea de baja tensión desde CT 17142 “MONT REPOS”, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que incluye, como forma de finalización del procedimiento, la renuncia del derecho. Esta renuncia del derecho debe ser aceptada de plano por la Administración declarando la finalización del procedimiento instado por el interesado, excepto que el escrito de iniciación haya sido formulado por dos o más interesados y la renuncia no la han formulado todos ellos, o bien, cuando existan terceros interesados que se hayan personado en el procedimiento y que insten su continuidad, o que en su caso, que la cuestión suscitada afecte al interés general.

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

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

3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de



Ajuntament d' Andratx

acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

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

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

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

“1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables”.

****TERCERO.-** ****Visto** que consta informe de inspección emitido por el Celador municipal en fecha 7 de octubre de 2024, en virtud del cual se señala que no se han llevado a cabo las obras autorizadas y amparadas en la licencia que nos ocupa.

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

Por todo lo expuesto, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la renuncia de la licencia urbanística n.º 4705/2021, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de septiembre de 2022 a favor de la entidad mercantil **EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U.**, correspondiente al **PROYECTO DE ADECUACIÓN Y**



Ajuntament d' Andratx

AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN DESDE CT 17142 “MONT REPOS”, situadas en CARRERVELÁZQUEZ, 6 (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.- Aceptar la renuncia formulada por la entidad mercantil **EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES S.L.U.**, de la **LICENCIA DE URBANÍSTICA PARA EL PROYECTO DE ADECUACIÓN Y AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN DESDE CT 17142 “MONT REPOS”**, situadas en **CARRERVELÁZQUEZ, 6 (PUERTO DE ANDRATX)**, declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 1218/2022. MTO	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relació al **expediente n.º 1218/2022**, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (MD de 3039/2018)**, situada en **POLÍGONO 14, PARCELA 515 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A014005150000RJ, solicitado por **DIERK WEBER Y FRANCISCA B. WEBER**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el 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 le Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 28 de diciembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada (MD de 3039/2018)y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-10518), siendo completado ene fecha 22 de marzo de 2022(R.G.E. n.º 2022-E-RE-2034).

2º.- En fecha 16 de mayo de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 7 de noviembre de 2022 y en el del Técnico municipal de Patrimonio de fecha 12 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4954).

3º.- En fecha 5 de mayo de 2023, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. na 2023-E-RE-2674).

4º.- En fecha 14 de agosto de 2024, el Técnico municipal de Patrimonio emitió informe favorable, condicionada a las siguientes prescripciones:

- *“Les obertures de l'edificació s'adaptaran a l'article 188 del Reglament*



Ajuntament d' Andratx

General de la Llei 2/2014 de 25 de març i presentaran tal com estava al projecte original tota la fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional, s'exceptua la finestra VE.1-3 que per tradició normalment no disposaven de persianes de fusta exterior.

- Es conservaran els elements singulars de la composició del volum principal sense modificacions que alterin la seva composició i forma (amplitud i dimensions de la finestra superior VE-1-3, carreus del portal rodó i dimensions PE0-2, conservació del gran part del pedrís adossat a la façana, la carrera empedrada amb pedra viva, i la disposició de la volada de la coberta amb teules imbricades.*
- La composició cromàtica dels paraments exteriors presentarà un ventall cromàtic similar a l'existent o els colors acceptats dins la norma 22 del Pla Territorial de Mallorca, a més, les cantoneres es deixaran vistes totalment. Qualsevol altre tipus de composició estètica exterior s'haurà de concretar i aprovar amb l'àrea de Patrimoni de l'Ajuntament d'Andratx.*
- Atès l'antiguitat d'aquesta edificació i que es produirà un moviment de terres en diverses costes, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paralitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.*
- A més, només s'autoritzen les actuacions estipulades dins aquest expedient, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El desenvolupament de qualsevol altre tipus d'obra, sense llicència habilitant, pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina."*

5º.- En fecha 4 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

"El projecte de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat redactat per l'arquitecte Bartolomé Nicolau Mayol amb núm. de visat 11/04392/23 de dia 02 de maig de 2023, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 05 de maig de 2023 i núm. de registre 2674, compleix amb la normativa urbanística vigent.



Ajuntament d' Andratx

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència i CONDICIONADA al compliment de les condicions imposades a l'informe redactat pel tècnic del departament de patrimoni d'aquest Ajuntament signat en data 14/08/2024.

Les obres sol·licitades no s'han de paralitzar atès que no es du a terme una modificació que tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/04392/23 de fecha 2 de mayo de 2023, redactado por el arquitecto Bartolomé Nicolau Mayol, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2674).

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

En este caso, según el informe técnico municipal, las obras que se pretenden modificar no suponen una variación de los parámetros urbanísticos.

En referencia a lo anterior, el artículo 156 de la LUIB, en concordancia con el artículo 394 del RLOUS, establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

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

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto objeto del presente informe y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, por lo que no implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 4 de noviembre de



Ajuntament d' Andratx

2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reformade vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/04392/23 de fecha 2 de mayo de 2023, redactado por el arquitecto Bartolomé Nicolau Mayol, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de mayode 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2674), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las condiciones impuestas en el informe del Técnico municipal de Patrimonio.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/04392/23 de fecha 2 de mayo de 2023, redactado por el arquitecto Bartolomé Nicolau Mayol, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2674), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las condiciones impuestas en el informe del Técnico municipal de Patrimonio.

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.- Autorizar las **MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (MD de 3039/2018)**, situada en **POLÍGONO 14, PARCELA 515 - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A014005150000RJ, solicitado por **DIERK WEBER Y FRANCISCA B. WEBER**, proyecto con visado COAIB n.º 11/04392/23 de fecha 2 de mayode 2023, redactado por el arquitecto Bartolomé Nicolau Mayol, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2674), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas



Ajuntament d' Andratx

y condiciones específicas de la licencia, y CONDICIONADA al cumplimiento de las condiciones impuestas en el informe del Técnico municipal de Patrimonio:

- *“Les obertures de l'edificació s'adaptaran a l'article 188 del Reglament General de la Llei 2/2014 de 25 de març i presentaran tal com estava al projecte original tota la fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional, s'exceptua la finestra VE.1-3 que per tradició normalment no disposaven de persianes de fusta exterior.*
- *Es conservaran els elements singulars de la composició del volum principal sense modificacions que alterin la seva composició i forma (àmpit i dimensions de la finestra superior VE-1-3, carreus del portal rodó i dimensions PE0-2, conservació del gran part del pedrís adossat a la façana, la carrera empedrada amb pedra viva, i la disposició de la volada de la coberta amb teules imbricades.*
- *La composició cromàtica dels paraments exteriors presentarà un ventall cromàtic similar a l'existent o els colors acceptats dins la norma 22 del Pla Territorial de Mallorca, a més, les cantoneres es deixaran vistes totalment. Qualsevol altre tipus de composició estètica exterior s'haurà de concretar i aprovar amb l'àrea de Patrimoni de l'Ajuntament d'Andratx.*
- *Atès l'antiguitat d'aquesta edificació i que es produirà un moviment de terres en diverses costes, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.*
- *A més, només s'autoritzen les actuacions estipulades dins aquest expedient, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El desenvolupament de qualsevol altre tipus d'obra, sense llicència habilitant, pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

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



Ajuntament d' Andratx

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS OCHO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (208.508,31.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (202.816,48.-€).**
El presupuesto no se modifica pero se descuenta la parte de SS.

3.- Plazos:

- No varían con respecto a los iniciales.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca 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.- Se advierte a la interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la LUIB:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



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 le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS OCHO MIL QUINIENTOS OCHO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (208.508,31.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de**: DOSCIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS DIECISEIS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (202.816,48.-€). El presupuesto no se modifica pero se descuenta la parte de SS.**
-

Expedient 1784/2024. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **1784/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **TAKE A SMYLE INVESTMENTS, S.L.**, 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 LO 58/2015)**, situado en el **CARRER GRECO, 1 (ANDRATX)**, referencia catastral 6991028DD4769S0001LQ, 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



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 16 de febrero 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-1830), siendo completado en fecha 11 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2812), en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4892), en fecha 28 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9527) y en fecha 23 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10624).

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

“En relació amb la sol·licitud presentada en aquestes oficines per Antonio García-Ruíz Puigserver, en representació de TAKE A SMYLE INVESTMENTS, SL, amb RGE núm. 2024-E-RE-1830, en data de 16 de febrer de 2024 i posteriors, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, expedient LO-58/2015, atorgada per JGL en sessió celebrada dia 22/12/2017, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

- 1. Consta certificat final d'obra, visat pel COAAT amb número 2022/02478 en data de 15/02/2024.*
- 2. Es posa de manifest que en el certificat final d'obra aportat consta un total de 8 places a l'habitatge. No obstant això, en els plànols «as built» i a la visita d'inspecció, s'ha constatat que hi figuren un total de 12 places a l'habitatge.*
- 3. Consta certificat del cost real on figura un import total de 3.854.324,58 €, signada pel promotor, arquitecte i constructor, de setembre de 2024.*
- 4. Juntament amb la sol·licitud de primera ocupació s'adjunta documentació que reflecteix modificacions que s'han executat en el transcurs de l'obra amb plànols «as built», amb visat col·legial COAIB núm. 11/08115/24 en data de 27/08/2024, aportats amb RGE núm. 2024-E-RE-9527.*

Les modificacions, segons indica la descripció de les modificacions adjunta, consisteixen en:

- a. En les zones enjardinades: s'augmenta la zona enjardinada i es canvia d'ubicació maquinària de climatització.*
- b. Planta soterrani. Canvia parcialment la distribució dels espais:*



Ajuntament d' Andratx

- L'aljub de pluvials es manté i l'aljub d'aigua potable es substitueix per dos dipòsits de 800 L cada un.

- S'elimina la làmina d'aigua per fer un vestíbul més ample i una zona de bar.

- S'elimina l'ascensor.

- Es redueix el gimnàs i s'eliminen la sauna i bany turc.

- S'afegeix una bodega.

- S'afegeix una sala d'instal·lacions major per a totes les instal·lacions de l'habitatge.

c. Planta baixa. Canvia parcialment la distribució dels espais:

- S'elimina un dormitori (D3) que es transforma en despatx.

- On es situava l'ascensor, es deixa espai per a emmagatzematge.

d. Planta pis. Canvia parcialment la distribució dels espais:

- Es manté la mateixa distribució en cuina, vestíbul i estar.

- On es situava l'ascensor es disposa un bany.

- El bany es substitueix per pas d'instal·lacions fins a la coberta.

e. Planta coberta.

- Es modifiquen els espais enjardinats en coberta.

- Canvia la forma de l'estany de rectangular a una forma orgànica.

5. D'acord amb el que disposa la «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, es 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, per tant, les modificacions presentades al present expedient poden tramitar-se juntament amb la sol·licitud de la llicència d'ocupació, sense necessitat de paralització de les obres ni tramitació prèvia.

6. El projecte modificat o plànols «as built», compleix essencialment amb la normativa urbanística d'aplicació.

Es posa de manifest que s'aprecia un error en el grafisme i comput dels arbres al plànol E01. No obstant això, el nombre d'arbres de reposició o nova plantació supera



Ajuntament d' Andratx

el sumatori d'eliminats i existents, per la qual cosa es dona compliment a la norma 46 de les NS.

7. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra dia 06 de juny de 2024, es comprova que les obres s'ajusten essencialment als plànols «as built» aportats del projecte de construcció d'habitatge unifamiliar i piscina.

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

PEM = 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 (m²)		Q	M	C	PEM	
Plantes habitables	696,86	1	1,20	1	3,20	559,02	1.495.905,32
Planta soterrani	436,02	1	1,20	1	1,60	559,02	467.988,29
Porxos	195,85	0,5	1,20	1	3,20	559,02	210.209,41
Pèrgoles	132,28	0,25	1,20	1	3,20	559,02	70.989,28
Terrasses	115,65	0,25	1,20	1	0,25	559,02	4.848,80
Piscina	119,71	1	1,20	1	1,40	559,02	112.426,08
PEM Total							2.362.367,17

El pressupost de les obres ascendeix a **2.362.367,17 €**, per tant, s'accepta el certificat de cost total aportat que ascendeix a **3.854.324,58 €**

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor. actualitzades
LO-58/2015	Llicència de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina (atorgada per JGL en	1.263.990,10 €	3.854.324,58 €



Ajuntament d' Andratx

	sessió celebrada dia 22/12/2017)		
1ra Pròrroga 3795/2021	1ra Pròrroga de la llicència LO-58/2015. Atorgada per GI en sessió celebrada en data de 5/11/2021.	Pendent execució 93%, 1.175.510,79 €	Pendent 3.584.521,85 €
2na Pròrroga 303/2023	2na Pròrroga de la llicència LO-58/2015. Atorgada per JGL en sessió celebrada en data de 21/07/2023.	Pendent execució 48%, 606.715,25 €	1.850.075,79 €
CFO (+MTO) 1784/2024	Llicència d'ocupació o de primera utilització	(en tramitació)	
TOTAL			3.854.324,58 €

Conclusió

Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, amb una **valoració actualitzada** ascendeix a **3.854.324,58 €**.

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

Atès que l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cada una de les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb expressa menció al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre.

Per tot això, inform que en relació al certificat de primera ocupació corresponent amb l'expedient 1784/2024 sol·licitat, es correspondria amb **1 unitat habitable**, amb ús d'**habitatge**, amb un total de **12 places**."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal



Ajuntament d' Andratx

acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Greco, 1 del Puerto de Andratx (CFO de LO 58/2015).

Entre la documentació registrada en fecha 16 de febrero de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por los arquitectos directores de la obra, Manuel Vera Salas y Antonio García-Ruiz Puigserver, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/02478 de fecha 15 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1830), así como pequeñas modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que se puede aceptar como documentación "As built", con visado COAIB nº 11/08115/24 de fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9527), consistentes en:

"a. En les zones enjardinades: s'augmenta la zona enjardinada i es canvia d'ubicació maquinària de climatització.

b. Planta soterrani. Canvia parcialment la distribució dels espais:

- L'aljub de pluvials es manté i l'aljub d'aigua potable es substitueix per dos dipòsits de 800 L cada un.*
- S'elimina la làmina d'aigua per fer un vestíbul més ample i una zona de bar.*
- S'elimina l'ascensor.*
- Es redueix el gimnàs i s'eliminen la sauna i bany turc.*
- S'afegeix una bodega.*
- S'afegeix una sala d'instal·lacions major per a totes les instal·lacions de l'habitatge.*

c. Planta baixa. Canvia parcialment la distribució dels espais:

- S'elimina un dormitori (D3) que es transforma en despatx.*
- On es situava l'ascensor, es deixa espai per a emmagatzematge.*

d. Planta pis. Canvia parcialment la distribució dels espais:

- Es manté la mateixa distribució en cuina, vestíbul i estar.*
- On es situava l'ascensor es disposa un bany.*
- El bany es substitueix per pas d'instal·lacions fins a la coberta.*

e. Planta coberta.



Ajuntament d' Andratx

- *Es modifiquen els espais enjardinats en coberta.*
- *Canvia la forma de l'estany de rectangular a una forma orgànica.”*

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

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

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

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

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

El artículo 158.1 de la LUIB dispone que: *“La licencia de ocupación o de primera utilización tendrá como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas y autorizar su puesta en uso. La tramitación de estas licencias tendrá carácter preferente, y la resolución expresa se notificará en el plazo de un mes desde la solicitud de la persona interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fije la legislación sobre procedimiento administrativo.”*

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística LO



Ajuntament d' Andratx

58/2015, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de diciembre de 2017, así como pequeñas modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que se puede aceptar como documentación "As built", con visado COAIB nº 11/08115/24 de fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9527).

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 2 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 Greco, 1 del Puerto de Andratx (CFO de LO 58/2015), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de diciembre de 2017, así como pequeñas modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que se puede aceptar como documentación "As built", con visado COAIB nº 11/08115/24 de fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9527), a tramitar conjuntamente con el final de obra.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Greco, 1 del Puerto de Andratx (CFO de LO 58/2015), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de diciembre de 2017, así como pequeñas modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que se puede aceptar como documentación "As built", con visado COAIB nº 11/08115/24 de fecha 27 de agosto



Ajuntament d' Andratx

de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9527), a tramitar conjuntamente con el final de obra.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de LO 58/2015)**, situado en el **CARRER GRECO, 1 (ANDRATX)**, referencia catastral 6991028DD4769S0001LQ, solicitado por **TAKE A SMYLE INVESTMENTS, S.L.**, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, conforme a la licencia otorgada por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de diciembre de 2017, así como pequeñas modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que se puede aceptar como documentación "As built", con visado COAIB nº 11/08115/24 de fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9527).

1º.- De conformidad con el 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, los ayuntamientos deberán trasladar al Consell de Mallorca una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen.

Atendiendo que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia 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 Decretp 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo ello, en relación a la licencia licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras del expediente n.º 1784/2024, se correspondería con **1 unidad habitable**, con uso de vivienda, con un total de **12 plazas**.

2º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.854.324,58.- €)**.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **TRES MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.854.324,58.-€).**

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.

Expedient 2542/2023. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **2542/2023**, incoado en este Ayuntamiento por la **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS VISTA PUERTO II**,



Ajuntament d' Andratx

correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **AMPLIACIÓN DE PISCINA EN COMPLEJO DE VIVIENDAS EXISTENTES (CFO de 161/2019)**, situado en el **CARRER MURTA, 1 (ANDRATX)**, referencia catastral 7287502DD4778N0001GE, 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 22 de diciembre 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-11007), siendo completado en fecha 18 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3484), en fecha 22 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3458), en fecha 28 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9527), en fecha 23 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10624) y en fecha 17 de julio 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8226).

2º.- En fecha 25 de septiembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“El día 23.04.2024, fecha en la cual se había comunicado al representante de la propiedad y técnico redactor del proyecto, la cita a los efectos de inspección y valoración para emitir el correspondiente certificado de primera ocupación solicitado, la técnica municipal que suscribe, se ha personado en la ubicación de referencia.

No asiste el técnico redactor ni ninguna otra persona representante de la comunidad.

Se comprobó que las obras de la ampliación de piscina se encontraban ejecutadas, como se puede observar en las fotografías adjuntas. Sin embargo, no se ha pudo comprobar la existencia de depósitos de agua para el vaciado y depuración de la piscina, así como cuarto técnico para instalaciones, conforme al proyecto Básico y Ejecución de “Ampliación de piscina existente”, visado por el COAAT Mallorca número 2018/09224 de 30.07.2019, con licencia otorgada, según expediente 161/2019, aprobada por la JGL en sesión celebrada el 12.03.2021.

El día 24.05.2024, según RGE: 2024-E-RE-4902, se solicita una nueva cita de



Ajuntament d' Andratx

inspección, por parte de la propiedad.

Por ello, se solicita al técnico representante de la propiedad, que acuerde una nueva cita, que se concreta para el día 21.05.2024. Se notifica tanto a la propiedad como al técnico director de las obras, constando como recibidas ambas notificaciones con fechas 07.05.2024 y 09.05.2024.

El día 21.05.2024, la técnica que subscribe se persona nuevamente a los efectos oportunos y una vez más, no se persona nadie; ni la propiedad ni técnico responsable.

Se solicita informe jurídico, a los efectos de indicar el procedimiento a seguir en el caso que nos ocupa, concluyendo en el informe emitido el 01.07.2024, que: "... se deberá advertir al interesado que, en un plazo máximo de tres meses, deberá comunicar por escrito a este Ayuntamiento la fecha y la hora en la que se realizará la inspección y valoración por parte de la Arquitecta municipal, a los efectos de emitir el correspondiente Certificado de primera ocupación solicitado, todo ello conforme a lo establecido en los preceptos anteriormente mencionados.

Transcurridos los tres meses sin que el interesado haya realizado la comunicación requerida, se declarará la caducidad del procedimiento."

En base a ello, con fecha 01.07.2024, se solicita una nueva cita, confirmado el día 16 de julio a las 11:30 h.

El 16 de julio a las 11:30, se persona el representante de la propiedad y la técnica que subscribe, confirmando que se han ejecutado las obras, habiendo modificado ubicación de vaso de compensación, por lo que se presenta según REG: 2024-E-RE-8226 de 17.07.2024, documentación con planos "As Built", visados por el COAT Mallorca número 2018/09224 de 16.07.2024, indicando las modificaciones que no afectan a parámetros urbanístico y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

Consta certificado final de obra del técnico director de la obra, con visado por el colegio COAT Mallorca número 2018/09224 de 11.10.2022

Para la valoración de las obras se comprueba que el importe que figura en la 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 reforma y ampliación de piscina,



Ajuntament d' Andratx

se corresponde por un importe total actualizado de SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y ÚN CÉNTIMOS, (76.774,91.-€).

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

Expedientes	Descripción	Valoración inicial según proyectos aprobados (PEM)	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
Expte: 161/2019- LOCP	<i>Proyecto Básico y Ejecución de “Ampliación de piscina”</i> <i>Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 12.03.2021.</i>	26.958,54.-€	76.774,91.-€
Expte: 2542/2023	<i>Licencia de primera ocupación (CFO) de las obras de “Ampliación de Piscina”</i>	En tramitación	
TOTAL IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA DE REFORMA ACTUALIZADO		76.774,91.-€	

Por tanto, en relación a las obras de ejecución de reforma y ampliación de piscina existente, correspondiente con el proyecto Básico y Ejecución de “Ampliación de piscina existente”, visado por el COAAT Mallorca número 2018/09224 de 30.07.2019, con licencia otorgada, según expediente 161/2019, aprobada por la JGL en sesión celebrada el 12.03.2021, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAAT Mallorca número 2018/09224 de 16.07.2024, que no afectan a



Ajuntament d' Andratx

*parámetros urbanístico y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada, la técnica que subscribe emite el presente **informe favorable**, y propone que se continúe la tramitación oportuna a efectos de otorgar la correspondiente licencia de primera ocupación.*

Indicar que con este proyecto, no se altera el uso y las plazas autorizadas en su momento, al tratarse de reforma y ampliación de una piscina existente.”

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 ampliación de piscina en complejo de viviendas existentes, situada en el carrer Murta, 1 del Puerto de Andratx (CFO de 161/2019).

Entre la documentación registrada en fecha 22 de diciembre de 2022, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º 2018/09224 de fecha 11 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-11007), así como pequeñas modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras, y que se puede aceptar como documentación “As built”, con visado COAIB nº 2018/09224 de fecha 16 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8226).

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

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

El artículo 158.1 de la LUIB dispone que: *“La licencia de ocupación o de primera utilización tendrá como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas y autorizar su puesta en uso. La tramitación de estas licencias tendrá carácter preferente, y la resolución expresa se notificará en el plazo de un mes desde la solicitud de la persona interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fije la legislación sobre procedimiento administrativo.”*

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º 161/2019, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de marzo de 2021, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAAT Mallorca número 2018/09224 de 16 de julio de 2024, que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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 2 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 ampliación de piscina en complejo de viviendas existentes, situada en el carrer Murta, 1 del Puerto de Andratx (CFO de 161/2019), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad conforme a la licencia n.º 161/2019, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha



Ajuntament d' Andratx

12 de marzo de 2021, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAAT Mallorca número 2018/09224 de 16 de julio de 2024, que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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 ampliación de piscina en complejo de viviendas existentes, situada en el carrer Murta, 1 del Puerto de Andratx (CFO de 161/2019), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad conforme a la licencia n.º 161/2019, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de marzo de 2021, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAAT Mallorca número 2018/09224 de 16 de julio de 2024.

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 **AMPLIACIÓN DE PISCINA EN COMPLEJO DE VIVIENDAS EXISTENTES (CFO de 161/2019)**, situado en el **CARRER MURTA, 1 (ANDRATX)**, referencia catastral 7287502DD4778N0001GE, solicitado por **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS VISTA PUERTO II**, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad conforme a la licencia n.º 161/2019, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de marzo de 2021, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAAT Mallorca número 2018/09224 de 16 de julio de 2024.

1º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (76.774,91.-€).**



Ajuntament d' Andratx

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 de las obras asciende a la cantidad de: **SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (76.774,91.-€).**

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

Expedient 814/2024. Silencio administrativo DESFAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al escrito registrado en este Ayuntamiento por D. Juan Carlos Castillo Cerezo, en representación de la sociedad interesada, **GOOD ENERGY ESTACIONES DE SERVICIOS S.L.**, en fecha 4 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7740), en virtud del cual manifiesta que se entiende otorgada por silencio administrativo la licencia urbanística correspondiente al **“PROYECTO DE ACTIVIDAD AMBIENTAL DE UN CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS CON ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA (UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE GoA Y SP95)”**, ubicada en el **CARRER ANTONI MULET, 45 (ANDRATX)**, con



Ajuntament d' Andratx

referencia catastral 0612402DD5801S0001OL, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 28 de diciembre de 2023, D. Juan Carlos Castillo Cerezo, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras de centro de lavado de vehículos con actividad complementaria (Unidad de suministro de combustible GoA y SP95) en el carrer Antoni Mulet, 45 (Andratx) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12592), siendo completada en fecha 29 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1000).

2º.- En fecha 8 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento escrito solicitando el otorgamiento de la licencia por silencio administrativo (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5693).

3º.- En fecha 2 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento autorización del Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca (Departament de Carreteras), condicionado a una serie de prescripciones (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7641).

4º.- En fecha 3 de julio de 2024, se recibió el informe favorable condicionado emitido por el Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca (Departament de Carreteras) (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4196).

5º.- En fecha 4 de julio de 2024, la parte interesada reiteró la solicitud de otorgamiento de la licencia urbanística por silencio administrativo (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7740):

“Que s'ha demanat llicència d'obres i activitats per a la construcció d'una unitat de subministrament de combustible com activitat complementària d'un centre de rentat existent en data 20231228.

Que s'havia rebut certificat de compatibilitat urbanística favorable amb data 20231127.

Tal i com indica la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo en su Disposición transitoria cuarta. Licencias para nuevas instalaciones de suministro.

Las licencias municipales que se soliciten para la construcción de las instalaciones de suministro en los establecimientos y zonas a los que se refiere el artículo 3 del



Ajuntament d' Andratx

Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios, que ya dispongan de licencia municipal para su funcionamiento a la entrada en vigor de esta ley se entenderán concedidas por silencio administrativo positivo si no se notifica resolución expresa dentro de los 45 días siguientes a la fecha de presentación de la solicitud.

Que s'adjunta arxiu amb la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

Sol·licita:

Se priorice dicho expediente de obras y actividad frente a otros expedientes y se conceda licencia de obras y actividad al tratarse de una Ley estatal la cual en su Disposición derogatoria dice:

Derogación normativa.

Queda derogada la disposición transitoria primera del Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios.

Asimismo, quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo establecido en esta ley.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se solicita informe jurídico para dar contestación a la solicitud de la obtención de la licencia urbanística referenciada por silencio administrativo positivo, por ello, la regla en materia de silencio administrativo está establecida en el **artículo 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas** (en adelante, LPACAP), que dispone que el silencio administrativo será siempre positivo en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, con una excepción significativa: “(...) aquellos supuestos en los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario.”

SEGUNDO.- En materia de licencias urbanísticas, según recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo (sala 3ª) de fecha 20 de octubre de 1998 (recurso de apelación 6593/1992): “la licencia urbanística es un acto administrativo de autorización en virtud del cual se lleva a cabo un control previo de la actuación proyectada por el administrador, verificándose si se ajusta o no a las exigencias del interés público,



Ajuntament d' Andratx

siendo en todo caso la licencia de naturaleza reglada por lo que constituye un acto debido en cuanto que necesariamente ha de otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se ajusta o no, a la ordenación urbanística aplicable.”

A nivel de legislación estatal básica, el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU) establece que en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Por lo tanto, aunque la norma general sea que el silencio administrativo es siempre positivo, encontramos leyes que establecen expresamente lo contrario.

En el mismo sentido, y para el caso que nos ocupa atendiendo la fecha de solicitud de la licencia, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), normativa específica en materia de obras, recoge en su artículo 5.2 lo siguiente:

“En ningún caso se podrán considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan la legislación, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico”.

Como regla específica y en relación a las licencias urbanísticas, el artículo 151.4 de la LUIB prevé la figura del silencio administrativo positivo para los casos de que no se responda en plazo, salvo los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo.

“4. La resolución expresa se notificará en el plazo máximo de tres meses, sin perjuicio de la procedencia de la interrupción del plazo en los términos que fija el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Transcurrido este plazo se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 5.2 de esta ley, excepto en los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo”.

A esta regla general, compartida por la legislación básica en materia de suelo y por la legislación urbanística de Baleares, se establecieron unas excepciones en el artículo 11.4 TRLSRU que incorpora el silencio administrativo negativo para



Ajuntament d' Andratx

determinados actos expresos:

*“a) Movimientos de tierras, explanaciones, **parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.***

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones** de nueva planta.**

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

*d) **La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística** y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del domino público”.*

Sobre esta materia, la sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017 (BOE n.º 15, de 17 de enero de 2018), dictada en el seno del recurso de inconstitucionalidad promovido por la Generalitat de Catalunya contra determinados artículos del TRLS de 2008, ha resuelto la constitucionalidad del silencio administrativo negativo para esos casos, reduciendo los actos para los que el silencio se considera positivo y reitera que **el silencio es negativo para cualquier obra de edificación sujeta a la Ley de Ordenación de la Edificación, es decir, para las que necesiten un proyecto técnico para su ejecución, y para movimientos de tierras y explanación que se realicen con independencia de proyectos de urbanización, edificación o construcción.** Para el resto de actuaciones previstas en la TRLS el signo de silencio será el que establezca la correspondiente legislación autonómica, normalmente positivo.

Para ello, se solicitó informe técnico con el fin de determinar si las actuaciones pretendidas con la solicitud del expediente de referencia concurren en alguno de los casos del artículo 2 de la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación. En fecha 11 de octubre de 2024, la Arquitecta municipal emitió el siguiente informe:

“En el projecte “PROYECTO DE OBRA CIVIL DE UN CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS DE 3 PISTAS CON ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA (UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE GoA Y SP95) QUE SE PRESENTA A LOS SERVICIOS TÉCNICOS DEL AYUNTAMIENTO DE ANDRATX (ILLES BALEARS)” amb visat col·legial del Col·legi d'enginyers tècnics industrials de Barcelona núm.



Ajuntament d' Andratx

2023920212 en data de 27/12/2023, es descriu que les obres preteses consisteixen en:

- Excavacions
- Soterrament d'instal·lacions
- Soterrament de cisternes
- Execució d'il·letes
- Construcció d'una zona coberta amb la corresponent fonamentació i estructura.
- Instal·lació d'una caseta prefabricada.
- Pistes de rentat constituïdes per una llosa de formigó armat
- Altres obres (d'instal·lacions d'evacuació d'aigües, etc).

El punt 2 de l'article 2 de la LOE estableix que:

"(...) 2. Tenen la consideració d'edificació als efectes del que disposa aquesta Llei, i requereixen un projecte segons el que estableix l'article 4, les obres següents:

a) Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.

b) Totes les intervencions sobre els edificis existents, sempre que n'alterin la configuració arquitectònica, entenent per tals les que tinguin caràcter d'intervenció total o les parcials que produeixin una variació essencial de la composició general exterior, la volumetria, o el conjunt del sistema estructural, o tinguin per objecte canviar els usos característics de l'edifici.

c) Obres que tinguin el caràcter d'intervenció total en edificacions catalogades o que disposin d'algun tipus de protecció de caràcter ambiental o historicoartístic, regulada per mitjà d'una norma legal o document urbanístic i aquelles altres de caràcter parcial que afectin els elements o les parts objecte de protecció."

Per tant, atenent al que estableix el punt 2.a) de l'article 2 de la LOE, les obres preteses requereixen de projecte."

TERCERO.- Con lo cual, en el caso que nos ocupa, en cuanto al apartado b) del artículo 11.4 TRLSRU, "Las obras de edificación*, construcción e implantación de instalaciones** de nueva planta",* el Tribunal Constitucional lo declara conforme a la



Ajuntament d' Andratx

Constitución con el razonamiento siguiente:

*“El apartado b) regula «las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta», con independencia de la situación del suelo. En el caso de la edificación, la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, establece una serie de requisitos básicos de la edificación destinados a garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente (art. 3), al amparo del artículo 149.1.16, 21, 23 y 25 CE (disposición final primera), los mismos títulos que amparan al Estado para determinar, como especialidad *ratione materiae*, el carácter negativo del silencio de la autorización que exige para este tipo de uso del suelo. No cabe llegar, sin embargo, a la misma conclusión en lo que se refiere a otras construcciones e instalaciones que carecen del carácter de edificación, excluidas, en consecuencia, de la Ley de ordenación de la edificación.”*

Por todo lo expuesto, atendido que la actuación objeto del expediente n.º 814/2024 le es de aplicación lo dispuesto en la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, por cuanto se trata de una intervención sobre una vivienda existente encajable en el artículo 2.2.a):

“2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

a) Obres d'edificació de nova construcció, llevat de les construccions d'escassa entitat constructiva i senzillesa tècnica que no tinguin, de manera eventual o permanent, caràcter residencial ni públic i siguin d'una sola planta.”

Por tanto, una vez cumplido el plazo legal máximo para resolver la solicitud de licencia urbanística se debe entender producido el silencio administrativo negativo, sin perjuicio de la obligación de resolver por parte de la Administración expresamente y a notificar la resolución que proceda sin vinculación alguna al sentido del citado silencio negativo.

CUARTO.- Por otro lado, la parte interesada invoca la aplicación de la Disposición transitoria cuarta de la Ley 11/2013, de 26 de julio, de medidas de apoyo al emprendedor y de estímulo del crecimiento y de la creación de empleo.

Esta Disposición transitoria cuarta se refiere a las licencias que se soliciten para nuevas instalaciones de suministro, que ya dispongan de licencia municipal para su funcionamiento.



Ajuntament d' Andratx

Con lo cual, el Departamento de Actividades de este Ayuntamiento emitió informe técnico, haciendo constar lo siguiente:

“El dia 30/03/2005, amb Registre d'entrada 2314, Pedro Pujol Pujol, en representació de TRANSPORTES PUJOL SERRA, S.L. amb NIF B07078173, presenta sol·licitud de llicència d'activitat per a la instal·lació de auto-rentat a C/ Antoni Mulet, 45 – 07150 Andratx, juntament amb la documentació corresponent.

Al projecte d'activitat presentat «Proyecto instalación autolavado» s'indica que l'activitat a desenvolupar consisteix en un auto-rentat de cotxes que estarà dotat de tres pistes de rentada manual amb mànegues, sense assecatge, i tres aspiradors per a neteja interior.

L'emplaçament de l'activitat és la part del solar adjacent amb la nau industrial d'emmagatzematge d'autocars, i es consideren com a part de l'activitat 700 m² (22,25 m² de construcció i 677,75 m² d'espai obert per a transit i estada dels vehicles). Al mateix projecte, en aplicació de la Llei 8/1995 de 30 de març i Decrets 18 i 19/1996 es classifica l'activitat com a: exclosa major, grup XXXIX.10 (tallers de rentada i greixatge) i CNAE-93 nº 50.200.

El Decret 167/05 de 14/04/2005 concedeix llicència d'instal·lació d'activitat amb les següents condicions, entre d'altres:

- 1. No es podrà començar l'activitat sense que no s'hagi concedit la llicència municipal d'obertura i funcionament.*
- 2. El termini d'inici per a les instal·lacions serà d'un mes, el d'interrupció màxim un mes i el de finalització 6 mesos.*
- 3. Una vegada finalitzada l'execució de les instal·lacions, haurà de sol·licitar de l'Ajuntament la llicència d'obertura i funcionament. A aquest efecte, a la sol·licitud s'acompanyarà certificació del Tècnic Director de les instal·lacions, amb visat del Col·legi Professional corresponent acreditativa de la seva conformitat amb la llicència municipal d'instal·lació, així com l'eficàcia de les mesures correctores; i l'acreditació de les autoritzacions, llicències o concessions que, si és el cas, la Normativa Sectorial atribueixi a altres Administracions Públiques, com a requisit previ per a l'atorgament de la llicència municipal d'obertura i funcionament.*

El dia 28/04/2005 es notificà el decret anterior a l'interessat, sense que consti a l'arxiu municipal cap recurs contra la resolució.



Ajuntament d' Andratx

En data 23/10/2024 no consta a l'arxiu municipal que l'entitat hagi presentat sol·licitud de llicència d'obertura i funcionament (en compliment amb Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics, reguladora del procediment i de les infraccions i sancions i normativa posterior) ni tampoc consta que hagi presentat Declaració responsable d'inici i exercici d'una activitat permanent (en compliment de la Llei 7/2013, de 26 de novembre, de règim jurídic d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears i posteriors modificacions).

CONCLUSIONS

*Pel tot això s'informa que l'activitat d'auto-rentat a C/ Antoni Mulet, 45 – 07150 Andratx **no disposa de títol habilitant per exercir l'activitat.***

QUINTO.- El artículo 24.2 de la LPACAP dispone que la desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente y que la obligación de dictar resolución expresa, a que se refiere el artículo 21 de la misma Ley, posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna

al sentido del silencio.

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.

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.- Declarar que el silencio administrativo producido en el expediente n.º 814/2024, correspondiente al **“PROYECTO DE ACTIVIDAD AMBIENTAL DE UN CENTRO DE LAVADO DE VEHÍCULOS CON ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA (UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE GoA Y SP95)”**, ubicada en el **CARRER ANTONI MULET, 45 (ANDRATX)** es desestimatorio, por las razones anteriormente apuntadas.

SEGUNDO.- Que por la Secretaria se emita certificado acreditativo del silencio



Ajuntament d' Andratx

producido con efectos desestimatorios.

TERCERO.- La desestimación por silencio tiene los solos efectos de permitir la interposición del recurso administrativo o contencioso administrativo que resulte procedente, por lo que, contra la misma, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, o recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo contencioso administrativo de Palma, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la certificación solicitada.

CUARTO.- Dar traslado al Técnico municipal para la continuación del expediente.

QUINTO.- Dar traslado al Departamento de Actividades, a los efectos oportunos.

Expedient 3539/2020. Suspensión plazos ruidos DESFAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **3539/2020**, incoado en este Ayuntamiento por GEIR LANGFELDT OLSEN, correspondiente a la licencia urbanística CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, licencia de obras otorgada en fecha 10 de junio de 2022 (P. Básico), y consta informe técnico favorable de fecha 12 de septiembre de 2022 (P. Ejecución), para las obras situadas en CAMÍ SANT CARLES, 20 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6871704DD4767S0001UD, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8568), en base a los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- En la tramitación del expediente de referencia, desde su otorgamiento hasta la actualidad, se han registrado los siguientes trámites:

- Expediente n.º 3539/2020 - Proyecto básico: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 10 de junio de 2022.
- Expediente n.º 3820/2022 – Proyecto de Ejecución: consta informe técnico favorable de fecha 12 de septiembre de 2022.

2º.- En fecha 26 de julio de 2024, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de



Ajuntament d' Andratx

suspensión de los plazos de la licencia y documentación adjunta, en cumplimiento de la “Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones” (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8568):

“Expongo: .- Que habiéndonos vistos obligados a paralizar las obras, en relación con el expediente referenciado arriba, debido a la imposibilidad de cumplir los límites de ruido establecidos en la nueva “Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones, del Ayuntamiento de Andratx”, ya que se deben ejecutar trabajos estructurales de gran calado.

Solicito: .- La paralización de los plazos de la licencia concedida desde el 25/07/2024, fecha en que se paralizan las obras, hasta el 01/09/2024, fecha en que se podrán reiniciar (ambos incluidos).”

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Inspector de obras municipal en fecha 25 de octubre de 2024, en el que se hace constar lo siguiente:

“Personada en la citada situació es comprova que en el moment de la inspecció s'estan duent a terme obres, aparentment, descrites als expedients 3539/2020 i 3820/2022.

No obstant això, vist el registre d'entrada 2024-E-RE-8568 de 26/07/2024 on es sol·licita la paralització dels terminis de la llicència concedida des de 25/07/2024 fins 01/09/2024.

La que subscriu informa que no pot determinar en quin moment varen reiniciar les obres però si que por informar que durant el mes de juliol es varen tramitar vaires queixes sobre els renous de la citada obra i es varen fer diverses inspeccions i es va observar que en el moment de les inspeccions s'estaven duent a terme obres i que aquestes s'ajustaven a la ordenança en vigor.

La darrera queixa va ser el 2024-E-RE-8373 data 22/07/2024.

El dia 23 de juliol de 2024, consta informe de la policia local de mesurament sonomètric dels renous produïts per l'obra al camí sant Carles 20. On queda constància que s'estaven executant obres.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 3539/2020, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y



Ajuntament d' Andratx

piscina, viene motivada por el cumplimiento de la “Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”, concretamente el segundo y tercer apartado del artículo 23 que establece:

“2.- Los equipos y las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en estos trabajos cumplirán lo establecido en la normativa sectorial aplicable, no pudiendo superar los niveles de ruido que se establecen en el capítulo III de esta Ordenanza, y las máquinas de uso al aire libre en particular, las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o la norma que lo sustituya. En cualquier caso, los sistemas o equipos complementarios que se utilicen serán los más adecuados para reducir la contaminación acústica.

Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización de medios mecánicos o herramientas de trabajo que, por sus propias características y, con independencia de su inclusión o no en los anexos del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, producen ruidos o vibraciones molestas de difícil o imposible corrección, como pueden ser martillos neumáticos, compresores, picadoras, grúas, excavadoras, hormigoneras, sierras mecánicas, perforadores, vehículos pesados y otros similares; puesto que todos estos emisores acústicos tienen un nivel de potencia acústica (Lw) muy superior a los límites establecidos en esta Ordenanza, por lo que se considera necesario establecer medidas de prevención de la contaminación acústica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la disposición adicional única del referido Real Decreto 212/2002.

3.- El horario de trabajo estará comprendido entre las 8 y las 19 horas los días laborables, de lunes a viernes, y entre las 10 y las 18 horas los sábados. Los domingos y festivos, así como jueves y sábado santo, no se podrán ejecutar ningún tipo de obra durante todo el día.

Como excepción a esta regla general, el horario de máquinas picadoras y trabajos de excavación, será el siguiente:

a) En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y



Ajuntament d' Andratx

trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.

b) En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.

c) En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general.”

SEGUNDO.- Visto el informe emitido por la Inspectora de obras municipal en fecha 25 de octubre de 2024, en el que se señala lo siguiente:

“Personada en la citada situació es comprova que en el moment de la inspecció s’estan duent a terme obres, aparentment, descrites als expedients 3539/2020 i 3820/2022.

No obstant això, vist el registre d’entrada 2024-E-RE-8568 de 26/07/2024 on es sol·licita la paralització dels terminis de la llicència concedida des de 25/07/2024 fins 01/09/2024.

La que subscriu informa que no pot determinar en quin moment varen reiniciar les obres però sí que por informar que durant el mes de juliol es varen tramitar vaires queixes sobre els renous de la citada obra i es varen fer diverses inspeccions i es va observar que en el moment de les inspeccions s’estaven duent a terme obres i que aquestes s’ajustaven a la ordenança en vigor.

La darrera queixa va ser el 2024-E-RE-8373 data 22/07/2024.

El dia 23 de juliol de 2024, consta informe de la policia local de mesurament sonomètric dels renous produïts per l’obra al camí sant Carles 20. On queda constància que s’estaven executant obres.”

TERCERO.- Entre la documentación registrada en fecha 26 de julio de 2024, consta acta de paralización de las obras, firmada por los arquitectos directores de la obra, Antonio García Ruiz Puigserver y Guillem Adrover Vicens, el constructor, Miguel Ramis, y el promotor, Juli Saá.

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 lo expuesto, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE**, en relación a



Ajuntament d' Andratx

declarar la suspensión del plazo otorgado para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, puesto que, según el informe de inspección de fecha 25 de septiembre de 2024, al menos en el mes de julio, las obras no se habían paralizado.

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 suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, puesto que se tiene constancia que, al menos en el mes de julio, las obras no estaban paralizadas.

SEGUNDO.- Trasladar al Departamento de Gestión de Licencias para abrir el correspondiente expediente de caducidad de licencia.

TERCERO.- Notificar esta resolución a las personas interesadas, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

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

Expedient 2556/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2556/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 15 de marzo de 2022, la Jefa de Catastro informa sobre la titularidad catastral (T/2022/3002):

“TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

CABRERA BELTRAN ISABEL

NIF/NIE



Ajuntament d' Andratx

***3256**

Domicilio fiscal

XXX

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

21/08/2008

Apellidos Nombre/Razón Social

RUIZ CABRERA ISABEL

NIF/NIE

***3276**

Domicilio fiscal

XXX

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

21/08/2008 ”.

2º.- En fecha 16 de marzo de 2022, la Celadora Municipal emite informe n.º 36/2022 BC por una inspección realizada el 15/03/2022 en CL METGE GASPAR PUJOL 108 Pl:00 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0304302DD5800S0002TE:

“1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA P.II. - PLURIFAMILIAR II

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 3460/2021: Comunicación previa para cambio de solado. Informada favorable por el técnico municipal el 28/09/2021.

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:



Ajuntament d' Andratx

La inspectora de obras que suscribe en el ejercicio habitual de sus obligaciones y haciendo seguimiento de la zona detecta que en la calle METGE GASPAR PUJOL número 108 en Andratx se están realizando obras no ajustadas a la comunicación previa solicitada.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que se están realizando obras de reforma en el total de la vivienda. En el momento de la visita se ha realizado un 20% del total de la reforma de la vivienda quedando por ejecutar el 80% restante.

5. LICENCIA URBANÍSTICA / COMUNICACIÓN PREVIA:

LICENCIA / CP SI

N.º LICENCIA 3460/2021 ESTADO EN EJECUCIÓN

CARTEL INFORMATIVO NO

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

6. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Reforma interior integral del total de la vivienda 86 m² (según catastro)
- Obras finalizadas (20%)
- Obras pendientes de ejecutar (80%)

7. RESPONSABLES:

PROPIETARIO

NOMBRE ISABEL CABRERA BELTRAN NIF ***3256**

PROPIETARIO

NOMBRE ISABEL RUIZ CABRERA NIF ***3276** [...]».

3º.- En fecha 16 de marzo de 2022, la Asesora Jurídica de Urbanismo emite informe-propuesta de resolución de orden de suspensión de las obras.

4º.- Mediante Decreto del Alcalde n.º 766, de 16 de marzo de 2022, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o



Ajuntament d' Andratx

de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL METGE GASPAR PUJOL 108 Pl:00 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0304302DD5800S0002TE, a ISABEL CABRERA BELTRAN, con NIF n.º ***3256** [...], y a ISABEL RUIZ CABRERA, con NIF n.º ***3276** [...]”, en concepto de propietarias.

5º.- En fecha 16 de marzo de 2022 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de DOCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES euros con SETENTA Y DOS céntimos (12.283,72.-€)

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

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

6º.- En fecha 18 de marzo de 2022, la Celadora emite informe de inspección n.º 36.1/2022 BC en el que indica que: *“Personada en la dirección anteriormente citada, siendo las 11:30 del JUEVES día 17 de MARZO de 2022, la inspectora de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de suspensión de obras”.*

7º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 25 de marzo de 2022, acordó confirmar la medida cautelar de suspensión de obras adoptada mediante Decreto del Alcalde n.º 766, de 16 de marzo de 2022 así como iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y un procedimiento sancionador contra ISABEL CABRERA BELTRAN, con NIF n.º ***3256** e ISABEL RUIZ CABRERA, con NIF n.º ***3276**, ambas en concepto de propietarias, con motivo de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL METGE GASPAR PUJOL 108 Pl:00 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0304302DD5800S0002TE, consistentes en:

“- Reforma interior integral del total de la vivienda 86 m² (según catastro)

- Obras finalizadas (20%)

- Obras pendientes de ejecutar (80%)”.

8º.- En fecha 5 de mayo de 2022, RGE n.º 2022-E-RE-3617, JORGE LLABRES SANZO, en nombre y representación de ISABEL RUIZ CABRERA, solicita licencia



Ajuntament d' Andratx

de legalización y proyecto básico de reforma integral de vivienda exp. n.º 5386/2022.

9º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 8 de septiembre de 2023, acordó conceder licencia de legalización de las obras objeto del expediente de infracción urbanística 2556/2022, y al proyecto básico para terminar las obras de la reforma integral en el local para un cambio de uso a vivienda, según proyecto con n.º de visado 11/04772/23 de 9 de mayo de 2023, redactado por el arquitecto Jordi Llabrés Sansó, situadas en carrer Metge Gaspar Pujol, 108, siempre y cuando se cumplan con las normas y condiciones específicas.

El presupuesto de las obras asciende a la cantidad de:

- Obras objeto de legalización: OCHO MIL NOVECIENTOS EUROS (8.900,00.-€).
- Obras para finalizar la reforma y cambio de uso: TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS EUROS (35.600,00.-€)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 195.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears establece que el plazo máximo para notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento será de un año, a contar desde la fecha de la iniciación.

SEGUNDO.- El artículo 197.2 de la misma ley dispone que el plazo máximo en que se notificará la resolución expresa del procedimiento sancionador será de un año a contar desde la fecha del acuerdo de iniciación.

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

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

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de



Ajuntament d' Andratx

gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

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

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

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

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

SÉPTIMO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo visto que en fecha 8 de septiembre de 2023 la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia de legalización de las obras objeto del expediente de infracción urbanística 2556/2022, y al proyecto básico para terminar las obras de la reforma integral en el local para un cambio de uso a vivienda, según proyecto con n.º de visado 11/04772/23 de 9 de mayo de 2023, redactado por el arquitecto Jordi Llabrés Sansó, situadas en carrer Metge Gaspar Pujol, 108, siempre y cuando se cumplan



Ajuntament d' Andratx

con las normas y condiciones específicas.

En el informe técnico favorable de la licencia de legalización de fecha 14/06/2023 la técnica señala que *“También se indica que con el otorgamiento de la presente licencia quedarían legalizadas las obras objeto del expediente de infracción urbanística número 2556/2022, lo cual se notificará al departamento de disciplina”*.

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

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

NOVENO.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento de la forma siguiente:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

- «a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.*
- c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*
- d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.*
- e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente*



Ajuntament d' Andratx

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».

UNDÉCIMO.- 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”.

DUODÉCIMO.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 14.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción grave: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

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



Ajuntament d' Andratx

de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo el presupuesto del expediente de legalización (8.900,00.-€), de 6.675,00 €.

Es de aplicación la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB *“Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto”*, lo que supone una sanción de **3.337,50 €**.

Visto que hay dos personas propietarias al 50%, procede imponer una sanción de **1.668,75 € a cada una**.

DECIMOTERCERO.- El artículo 26 del Decreto 1/2024 regula el reconocimiento de la responsabilidad y la reducción de la sanción:

“1. El órgano competente puede dictar una resolución que ponga fin al procedimiento con la imposición de la sanción que corresponda, cualquiera que sea el estado de tramitación de este, cuando el infractor reconozca formalmente su responsabilidad. A tal efecto, no será necesaria la formulación de una propuesta de resolución, si el reconocimiento se hace antes de ésta.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

cargos o propuesta de resolución.

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

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

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

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

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

DECIMOCUARTO.- El artículo 202 de la LUIB establece que:

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

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



Ajuntament d' Andratx

que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de marzo de 2022.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ISABEL CABRERA BELTRAN, con NIF nº ***3256** e ISABEL RUIZ CABRERA, con NIF nº ***3276**, ambas en concepto de propietarias, con motivo de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 5386/2022) en CL METGE GASPARD PUJOL 108 Pl:00 – ANDRATX, referencia catastral nº 0304302DD5800S0002TE, consistentes en:

“- Reforma interior integral del total de la vivienda 86 m² (según catastro)

- Obras finalizadas (20%)

- Obras pendientes de ejecutar (80%)”.

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el



Ajuntament d' Andratx

artículo 14.1.k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las obras realizadas sin licencia se valoran en 8.900,00 €, según la valoración del expediente de legalización n.º 5386/2022, que son presuntamente constitutivas de una infracción grave del artículo 163.2.c) de la LUIB y les puede corresponder una multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras. Es de aplicación la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB, lo que supone una sanción de **3.337,50 €, 1.668,75 € para cada persona responsable**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a JOANA 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.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 202 LUIB, las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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 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.

Expedient 3644/2023. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3644/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 4 de mayo de 2023 el Celador Municipal emitió informe n.º 143/23, por una inspección realizada en fechas 24/04/2023 y 03/05/2023 en CL CALA ES CONILLS 22 – ANDRATX, referencia catastral n.º 4510801DD4841S, en el que indica que:

“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido observar que se ha procedido a la tala de 4 pinos. Se ha observado el tocón de tres pinos, dos de 20 cm de diámetro y uno de 30 cm. Revisada la base de datos municipal no se ha encontrado ningún tipo de licencia para el corte de estos pinos. En el suelo había un tronco de otro pino de 60 cm de diámetro. Dicho pino, se encontraba pegado al cerramiento de la parcela, junto al paso que lleva a la playa. Para la tala de este árbol, se solicitó una comunicación previa, con número de expediente 10073/2022, la cual se encuentra en tramitación pendiente de justificación. En dicho expediente, se encuentra un informe del inspector de medio ambiente donde se informa favorablemente. La tala de estos árboles se ha producido entre 2019 y la actualidad.

[...]

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA

- Tala de un pino con un diámetro de tronco de 30 cm.
- Tala de dos pinos con un diámetro de tronco de 20 cm.
- Tala de un pino con un diámetro de tronco de 60 cm.

VII) Personas responsables:

Titular catastral 4510801DD4841S0001BM 4510801DD4841S0003XW
4510801DD4841S0005QR

Nombre: PALMER CALDES JULIAN

DNI: ***7037**

[...]

Titular catastral 4510801DD4841S0002ZQ 4510801DD4841S0004ME
4510801DD4841S0006WT

Nombre: TINOCO GIL MARIA SOLEDAD

DNI: ***7228**”.



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 14 de junio de 2023 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye que:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de TRENTAITRES MIL EUROS (33.000.-€).

El plazo estimado del inicio de la reposición a su estado original es de 2 meses”.

3º.- En fecha de 23 de agosto de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas, así como procedimiento sancionador contra JULIAN PALMER CALDES, con DNI n.º ***7037**, y MARIA SOLEDAD TINOCO GIL, con DNI n.º ***7228**, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CALA ES CONILLS 22 – ANDRATX, referencia catastral n.º 4510801DD4841S.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

a) [...]

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

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

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

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

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

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

b) El procedimiento sancionador.

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

a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.



Ajuntament d' Andratx

- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
- g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

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

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



Ajuntament d' Andratx

ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.*
- 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. ”.

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

«a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.

b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.

d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.

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

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

DECIMOPRIMERO.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del



Ajuntament d' Andratx

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”.*

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

El artículo 168.2.b) de la LUIB establece que la tala, la quema, el derribo o la eliminación con agentes químicos de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados protegidos por los instrumentos de planeamiento, se sancionará con una multa del 100 al 150% de su valor, que de no apreciarse circunstancias atenuantes o agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es el 125 % de su valor, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de 14/06/2023, de **41.250,00 €, 20.625,00 € a cada responsable**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.”

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 23 de agosto de 2023.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra JULIAN PALMER CALDES, con DNI n.º ***7037**, y MARIA SOLEDAD TINOCO GIL, con DNI n.º ***7228**, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CALA ES CONILLS 22 – ANDRATX, referencia catastral n.º 4510801DD4841S, consistentes en*.*

- Tala de un pino con un diámetro de tronco de 30 cm.
- Tala de dos pinos con un diámetro de tronco de 20 cm.
- Tala de un pino con un diámetro de tronco de 60 cm.

Y como consecuencia:

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



Ajuntament d' Andratx

correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente de restablecimiento es la Junta de Gobierno Local. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ALVAREZ PULIDO y secretaria a 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.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra JULIAN PALMER CALDES, con DNI n.º ***7037**, y MARIA SOLEDAD TINOCO GIL, con DNI n.º ***7228**, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CALA ES CONILLS 22 – ANDRATX, referencia catastral n.º 4510801DD4841S, consistentes en*:*

- *Tala de un pino con un diámetro de tronco de 30 cm.*

- *Tala de dos pinos con un diámetro de tronco de 20 cm.*

- *Tala de un pino con un diámetro de tronco de 60 cm.*

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 33.000,00 €, según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta,



Ajuntament d' Andratx

que son presuntamente constitutivas de una infracción grave del artículo 163.2.c).i LUIB B y les puede corresponder una multa del 100 al 150% de su valor de acuerdo con el 168.2.b) de la LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 125 % de su valor, lo que supone una sanción de **41.250,00 €, 20.625,00 € a cada responsable**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ALVAREZ PULIDO y secretaria a 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.

E) Informar que, de acuerdo con el art. 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.

De acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las



Ajuntament d' Andratx

siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a y Gestión Tributaria.

Expedient 1839/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1839/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 20 de febrero de 2024, mediante Decreto número 0656 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió:

“PRIMERO.- Denegar 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 LO 178/2016 y MD 608/2021), situada en CARRER ORADA, 37 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7964006DD4776S0001TM, solicitado por VAMTAJ CALA LLAMP ORADA S.L., puesto que las obras ejecutadas no se ajustan al proyecto que obtuvo licencia en su día (LO 178/2016), así como sus posteriores modificaciones durante el transcurso de las obras (MD 608/2021)”

2º.- En fecha de 24 de septiembre de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripción de los actos

Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular y toma de medidas se ha podido observar lo siguiente:

1. En los aleros situados entre planta baja y planta piso cuentan con una ranura preparada para colocar carpintería o barandilla. No existen elementos fijos para evitar el acceso a los aleros.



Ajuntament d' Andratx

2. En la zona colindante con el distribuidor de la planta piso existe un alero que no figura en los planos de la licencia.
3. La barandilla de cristal situada en la cubierta está más adelantada que la descrita en los planos.
4. La sala de maquinas situada en el semisótano está dividida en dos salas.
5. Los espacios situado en frente de la sala de maquinas, se observa que ha sido escavado, aproximadamente 1 metro, y pasan algunas conexiones sanitarias. Cámara sanitaria.
6. En el momento de la visita, la sala destinada a bodega es una sala sin uso. No hay ningún tipo de mueble, ni instalación que acredite dicho uso.
7. Se observa un aumento de volumen en la planta baja, planta piso. Concretamente, en la zona anexa al ascensor se ha ampliado 1 metro cuadrado por planta.
8. La pared del comedor de la planta baja, no es como figura en los planos. Es continua y recta a la de la cocina.
9. En la zona del jardín posterior, se ha ejecutado un movimiento de tierras dejándolo todo a la misma cota.
10. La caja de escalera es superior a las medidas descritas en los planos.
11. El muro posterior a la jardinera situada en la cota 117,90 es más alto que el descrito en los planos, con una altura de 3,29 metros.

[...]

VII) Descripción de las obras sin licencia:

- En los aleros situados entre planta baja y planta piso cuentan con una ranura preparada para colocar carpintería o barandilla. No existen elementos fijos para evitar el acceso a los aleros.
- En la zona colindante con el distribuidor de la planta piso existe un alero que no figura en los planos de la licencia. La barandilla de cristal situada en la cubierta está más adelantada que la descrita en los planos.
- La sala de maquinas situada en el semisótano está dividida en dos salas.
- Los espacios situado en frente de la sala de maquinas, se observa que ha sido



Ajuntament d' Andratx

excavado, aproximadamente 1 metro, y pasan algunas conexiones sanitarias. Cámara sanitaria.

- La sala destinada a bodega es una sala sin uso.
- Aumento de volumen en la planta baja, planta piso. Concretamente, en la zona anexa al ascensor.
- La pared del comedor de la planta baja, no es como figura en los planos
- En la zona del jardín posterior, se ha ejecutado un movimiento de tierras dejándolo todo a la misma cota.
- La caja de escalera es superior a las medidas descritas en los planos. Aumento de 2 m2.
- El muro posterior a la jardinera situada en la cota 117,90 es más alto que el descrito en los planos, con una altura de 3,29 metros. 2,5 m2 2 m2 4 m2

VIII) Personas responsables:

TITULAR (100%)

NOMBRE VAMTAJ CALA LLAMP ORADA, S.L.

DNI/CIF B16552432

DIRECCIÓN CL GREMI DE FUSTERS 33 Pl:3 Pt:312 POBLACIÓN 07009 PALMA (ILLES BALEARS)”

3º.- En fecha de 9 de septiembre de 2024, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“Consideraciones técnicas:

Criterios de valoración

Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras.

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

Descripción	Superficie	Fecha de	Precio	Coeficientes	Valoración
-------------	------------	----------	--------	--------------	------------



Ajuntament d' Andratx

		ejecución		(QxC)	
1.- En los aleros situados entre planta baja y planta piso cuentan con una ranura preparada para colocar carpintería o barandilla. No existen elementos fijos para evitar el acceso a los aleros.	37,35 ml	Noviembre 2023	19,29 €/ml Generador de precios CYPE		720,48 €
2.- En la zona colindante con el distribuidor de la planta piso existe un alero que no figura en los planos de la licencia.	7,40 ml	Noviembre 2023	53,49 €/ml Generador de precios CYPE		395,82 €
3.-La barandilla de cristal situada en la cubierta está más adelantada que la descrita en los planos.	24 ml	Noviembre 2023	294,36 € Generador de precios CYPE		7.064,64 €
4.- La sala de maquinas situada en el		Noviembre 2023			



Ajuntament d' Andratx

semisótano está dividida en dos salas.					
Pared divisoria de sala de maquinas.	6,60 m2		73,93 €/m ² Libro de precios COAATMCA		487,93 €
5.- Los espacios situado en frente de la sala de maquinas, se observa que ha sido excavado, aproximadamente 1 metro, y pasan algunas conexiones sanitarias. Cámara sanitaria.	40 m ³	Noviembre 2023	45,35 €/m ³ Libro de precios COAATMCA		1.814,00 €
6.- Aumento de volumen en la planta baja, planta piso. Concretamente, en la zona anexa al ascensor.	2 m ²	Noviembre 2023	535,79 €/m ² Tabla de costes tipo COAIB	1,00 x 2,20	2.357,47 €
***7.-*La pared del comedor de la planta baja, no es como figura en los	12 m2	Noviembre 2023	73,93 €/m ² Libro de precios COAATMCA		887,16 €



Ajuntament d' Andratx

planos					
***8.-*En la zona del jardín posterior, se ha ejecutado un movimiento de tierras dejándolo todo a la misma cota.	10 m ³	Noviembre 2023	45,35 €/m ³ Libro de precios COAATMCA		453,50 €
***9.-*La caja de escalera es superior a las medidas descritas en los planos. Aumento de 2 m ²	2 m ²	Noviembre 2023	535,79 €/m ² Tabla de costes tipo COAIB	1,00 x 2,20	2.357,47 €
***10.-*El muro posterior a la jardinera situada en la cota 117,90 es más alto que el descrito en los planos, con una altura de 3,29 metros.	19,74 m ²	Noviembre 2023	271,98 €/m ² Libro de precios COAATMCA		5.368,88 €
				TOTAL VALORACIÓN (P.E.M)	21.907,35 €

OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa vigente, así como la revisión de las Normas del planeamiento municipal



Ajuntament d' Andratx

de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN MES."

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.
- 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.

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

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

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

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

Se considera persona responsable a VAMTAJ CALA LLAMP ORADA, S.L. con CIF B16552432, en concepto de propietario.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o



Ajuntament d' Andratx

urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 30/10/2024, mediante el cual valora las obras en **21.907,35.-euros, correspondería una sanción de 16.430,51.-euros**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **16.430,51.-euros**, a VAMTAJ CALA LLAMP ORADA, S.L. con CIF B16552432 en concepto de propietario. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra AMTAJ CALA LLAMP ORADA, S.L. con CIF B16552432 en concepto de propietario con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER ORADA, 37 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7964006DD4776S0001TM , consistentes en:

“- En los aleros situados entre planta baja y planta piso cuentan con una ranura preparada para colocar carpintería o barandilla. No existen elementos fijos para evitar el acceso a los aleros.

- En la zona colindante con el distribuidor de la planta piso existe un alero que no figura en los planos de la licencia. La barandilla de cristal situada en la cubierta está más adelantada que la descrita en los planos.

- La sala de maquinas situada en el semisótano está dividida en dos salas.

- Los espacios situado en frente de la sala de maquinas, se observa que ha sido excavado, aproximadamente 1 metro, y pasan algunas conexiones sanitarias. Cámara sanitaria.

- La sala destinada a bodega es una sala sin uso.

- Aumento de volumen en la planta baja, planta piso. Concretamente, en la zona anexa al ascensor.

- La pared del comedor de la planta baja, no es como figura en los planos

- En la zona del jardín posterior, se ha ejecutado un movimiento de tierras dejándolo todo a la misma cota.

- La caja de escalera es superior a las medidas descritas en los planos. Aumento de 2 m2.

- El muro posterior a la jardinera situada en la cota 117,90 es más alto que el descrito en los planos, con una altura de 3,29 metros. 2,5 m2 2 m2 4 m2”

Y como consecuencia:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a 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.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra AMTAJ CALA LLAMP ORADA, S.L. con CIF B16552432 en concepto de propietario con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER ORADA, 37 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7964006DD4776S0001TM , consistentes en:

“- En los aleros situados entre planta baja y planta piso cuentan con una ranura preparada para colocar carpintería o barandilla. No existen elementos fijos para evitar el acceso a los aleros.

- En la zona colindante con el distribuidor de la planta piso existe un alero que no figura en los planos de la licencia. La barandilla de cristal situada en la cubierta está más adelantada que la descrita en los planos.

- La sala de maquinas situada en el semisótano está dividida en dos salas.

- Los espacios situado en frente de la sala de maquinas, se observa que ha sido escavado, aproximadamente 1 metro, y pasan algunas conexiones sanitarias.



Ajuntament d' Andratx

Cámara sanitaria.

- *La sala destinada a bodega es una sala sin uso.*
- *Aumento de volumen en la planta baja, planta piso. Concretamente, en la zona anexa al ascensor.*
- *La pared del comedor de la planta baja, no es como figura en los planos*
- *En la zona del jardín posterior, se ha ejecutado un movimiento de tierras dejándolo todo a la misma cota.*
- *La caja de escalera es superior a las medidas descritas en los planos. Aumento de 2 m2.*
- *El muro posterior a la jardinera situada en la cota 117,90 es más alto que el descrito en los planos, con una altura de 3,29 metros. 2,5 m2 2 m2 4 m2"*

Y como consecuencia:

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

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, que según informe del Arquitecto Municipal de fecha de 30/10/2024, mediante el cual valora las obras en **21.907,35.-euros, correspondería una sanción de 16.430,51.-euros**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **16.430,51.-euros**, a VAMTAJ CALA LLAMP ORADA, S.L. con CIF B16552432 en concepto de propietario. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo



Ajuntament d' Andratx

del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

HECHOS

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

3. Parece que la edificación objeto de legalización, reforma y ampliación, legalmente construido, tenía una superficie de 65 m² por planta, según catastro y proyecto presentado, y se pretende ampliar hasta el máximo permitido por planta en relación a la ocupación, según la normativa urbanística.

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

5. La parcela es inferior a la mínima, pero se ajusta a lo indicado en la disposición



Ajuntament d' Andratx

transitoria primera de las NNSS y por ello se exceptúa de cumplir parcela mínima.

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

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

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

CONCLUSIÓN:

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

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

7º.- En fecha de 19 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y AL PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, situada en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/00543/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de



Ajuntament d' Andratx

2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748), solicitado por la Sra. MARGALIDA GAMUNDI PALMER, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que establezcan las normas y condiciones específicas y CONDICIONADA:

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

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto y plazos:

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

8º.- En fecha de 4 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó iniciar procedimiento sancionador contra MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: "LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA". Así mismo, se indicaba que la sanción inicial vista la atenuante del art. 184.2 LUIB, supondría una sanción de 7.668.-euros y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de 384.-euros, no obstante en virtud del artículo 176.2, mediante el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de 600.-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.



Ajuntament d' Andratx

9º.- En fecha de 9 de octubre de 2024, la interesada solicita ante este Ayuntamiento (2024-E-RE-11416) pagar la sanción indicada anteriormente. Además, consta en el expediente justificante de recepción en sede electrónica de fecha de 9/10/2024 de autoliquidación número 1333782.

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

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

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.



Ajuntament d' Andratx

- 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 contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta



Ajuntament d' Andratx

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 podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un



Ajuntament d' Andratx

pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

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

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

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

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

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

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



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 **3.834-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 en su redacción original en vigor desde 01/01/2018 hasta 15/05/2020, visto que las obras objeto del presente procedimiento son del año 2022, corresponde aplicar la LUIB en su redacción de fecha de 20/10/2020 correspondiendo por tanto una reducción del 50%, y no del 95% tal y como se indicaba anteriormente.

Así mismo, visto que en fecha de 9/10/2024, se realizó el envío de la autoliquidación número 1333782, con el importe de la sanción anterior, esto es una sanción incorrecta, cabe revocar el Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha de 4 de octubre de 2024, iniciar expediente de disciplina con el importe de la sanción correcta, y llevar a cabo una liquidación complementaria visto que, comprobado con el Departamento de Tesorería, se ha llevado a cabo el pago de autoliquidación,

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



Ajuntament d' Andratx

anterior a la resolució, el infractor reconeix la seva responsabilitat, se podrà resoldre el procediment amb la imposició, sense més tràmits, de la sanció que procedi, i se facilitarà a l'interessat la documentació necessària per fer efectiva la sanció.

Dècimo.- El mencionat article 26 del mateix Decret indica que:

“2. Quan la sanció tinga únicament caràcter pecuniari, el pagament voluntari de la sanció realitzat per el presumpte responsable en qualsevol moment abans de que se dicti la resolució implicarà la terminació del procediment i, en conseqüència, de acord amb l'article 21.1 de la Ley 39/2015 l'òrgan competent dictarà i notificarà una resolució que ponga fi al procediment en els terminis de l'article 24 d'aquest Decret, en la que constaran les circumstàncies que motiven la resolució i, si correspon, la data del pagament.

3. En els casos a que fan referència els apartats anteriors, el procediment continuarà només per la reposició de la situació alterada o la determinació de la indemnització per els danys i perjudicis causats per la comissió de la infracció.

4. En relació amb la reducció de la sanció pecuniària, són d'aplicació les regles següents:

a) Per aplicar la reducció constarà en el expedient la sanció en quantia determinada en qualsevol dels actes següents: resolució d'inici, plec de càrrecs o proposta de resolució.

b) La reducció se calcularà en relació amb la quantia determinada en el últim acte del procediment, abans del reconeixement de la responsabilitat o, si correspon, del pagament voluntari.

c) Són d'aplicació les reduccions establertes en la normativa específica aplicable al procediment sancionador corresponent. Supletoriament, es d'aplicació la reducció del 20 % prevista en l'article 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 d'octubre, tant en el supòsit de reconeixement de la responsabilitat com en el pagament voluntari abans de la resolució.

d) Les quanties de la reducció són acumulables, i sempre referides a la quantia proposta en la tramitació del expedient.

e) A efectes del pagament de la sanció reduïda i de la seva constància en el expedient, l'interessat pot sol·licitar al instructor la informació necessària en relació amb el sistema que ha de utilitzar i, si correspon, el lloc web en el que se facilita el



Ajuntament d' Andratx

procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

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

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.



Ajuntament d' Andratx

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.- REVOCAR el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 4 de octubre de 2024, contra MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: *“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA”*, 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 MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: *“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA”*

Y como consecuencia:

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

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



Ajuntament d' Andratx

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB, lo que supondría una sanción de **7.668-euros**. y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de **3.834-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.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- REMITIR copia de la presente resolución al Departamento de Tesorería, a efectos de llevar a cabo una liquidación complementaria por el importe de la sanción correcta.

CUARTO.- 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 art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la 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 7459/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

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

HECHOS

1º.- En fecha 4 de octubre de 2022, Maria del Carmen Sánchez López, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento proyecto de demolición parcial de aparcamiento y piscina en zona reculada y escaleras exteriores + legalización de aparcamiento exterior y escalera de acceso a la vivienda y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8266), siendo completada en fecha 8 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9519) y en fecha 10 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9627).

2º.- En fecha 20 de julio de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 11 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-7618).

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

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

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

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

7º.- En fecha 29 de julio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico



Ajuntament d' Andratx

favorable señalando lo siguiente:

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

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

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

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

Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra*
- contracte amb MAC Insular*
- Estudi bàsic de seguretat i salut*

Conclusió:

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

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

9º.- En fecha de 23 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, EDIFICACIÓN



Ajuntament d' Andratx

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

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

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

10º.- En fecha de 4 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento sancionador contra BALEAREN IMMOBILIEN ENTWICKLUNG, S.L.U, con CIF B10767549, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 9656/2022) en CTRA. CAMP DE MAR, 39 - BINIORELLA (ANDRATX), con referencia catastral 9273006DD4797S0001WW,, consistentes en: “DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, EDIFICACIÓN ANEXA Y EL RESTO DE CONSTRUCCIONES. Así mismo, se indicaba que la sanción inicial vista la atenuante del art. 184.2 LUIB, supondría una sanción de 14.040,15.-euros y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de 1.066,01.-euros, no obstante en virtud del artículo 176.2, mediante el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de 600.-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran



Ajuntament d' Andratx

ponerse de manifiesto.

11º.- En fecha de 16 de octubre de 2024, el interesado solicita ante este Ayuntamiento (2024-E-RE-11750) pagar la sanción indicada anteriormente. Además, consta en el expediente justificante de recepción en sede electrónica de fecha de 24/10/2024 de autoliquidación número 13334029.

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

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



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 22.464,25.-euros.

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

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

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que



Ajuntament d' Andratx

supone una sanción de **7.020,075.-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 en su redacción original en vigor desde 01/01/2018 hasta 15/05/2020, visto que las obras objeto del presente procedimiento son del año 2022, corresponde aplicar la LUIB en su redacción de fecha de 20/10/2020 correspondiendo por tanto una reducción del 50%, y no del 95% tal y como se indicaba anteriormente.

Así mismo, visto que en fecha de 24/10/2024, se realizó el envío de la autoliquidación número 13334029, con el importe de la sanción anterior, esto es una sanción incorrecta, cabe revocar el Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha de 4 de octubre de 2024, iniciar expediente de disciplina con el importe de la sanción correcta, y llevar a cabo una liquidación complementaria visto que, comprobado con el Departamento de Tesorería, se ha llevado a cabo el pago de autoliquidación.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

ACUERDO

PRIMERO.- REVOCAR el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, en fecha de 4/10/2024, por que el que se iniciaba procedimiento de disciplina contra BALEAREN IMMOBILIEN ENTWICKLUNG, S.L.U, con CIF B10767549, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 9656/2022) en CTRA. CAMP DE MAR, 39 - BINIORELLA (ANDRATX), con referencia catastral 9273006DD4797S0001WW,, consistentes en: *“DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, EDIFICACIÓN ANEXA Y EL RESTO DE CONSTRUCCIONES”* 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 BALEAREN IMMOBILIEN ENTWICKLUNG, S.L.U, con CIF B10767549, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 9656/2022) en CTRA. CAMP DE MAR, 39 - BINIORELLA (ANDRATX), con referencia catastral 9273006DD4797S0001WW,, consistentes en: *“DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, EDIFICACIÓN ANEXA Y EL RESTO DE CONSTRUCCIONES”*

Y como consecuencia:

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

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son



Ajuntament d' Andratx

presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB, lo que supondría una sanción de **14.040,15-euros** y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de **7020,075.- 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.- REMITIR copia de la presente resolución al Departamento de Tesorería, a efectos de llevar a cabo una liquidación complementaria por el importe



Ajuntament d' Andratx

de la sanción correcta

CUARTO.- 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 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 8320/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8320/2024, se han tenido en consideración los siguientes



Ajuntament d' Andratx

HECHOS

1º.- En fecha 09/10/2024 el Inspector de Obras y Actividades emite el informe n.º 345/24, por una inspección realizada el 27/09/2024 en CL MAURA 11 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0109305DD5800N0001EJ, en el que describe que se están ejecutando obras sin licencia:

“Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular y toma de medias se ha observado que se están realizando obras de reforma consistentes en:

- *Reforma completa de la planta baja:*
 - *Demolición de pavimento existente.*
 - *Reforma completa de baño y cocina.*
 - *Modificación de instalación eléctrica*
 - *Falso techo en zona de la entrada.*
- *Reforma en planta 1:*
 - *Falso techo en toda la planta.*
 - *Reforma completa en baños.*
 - *Modificación instalación eléctrica.*
- *Reforma completa en planta 2:*
 - *Demolición de pavimento existente.*
 - *Nueva instalación eléctrica.*
 - *Nueva instalación de fontanería para baño.*
 - *Cambio de carpintería exterior.*

Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que para la realización de estas obras existe el expediente de comunicación previa 4098/2024. En esta comunicación previa no se reflejan todas las obras que se están realizando.

[...]

Descripción de las obras sin licencia:

- *Demolición de pavimento*
- *Falso techo en planta baja y planta 1*



Ajuntament d' Andratx

- *Modificación de instalación eléctrica de toda la vivienda*
- *Instalación de fontanería en planta 2*
- *cambio de 3 ventanas en planta 2*

[...].”

Describe como personas responsables a:

- TITULAR (100%)

NOMBRE SON HEURA SLU DNI/CIF B7292****

- CONSTRUCTOR

NOMBRE BENITO SALVA CABRER SLU DNI/CIF B5750****

2º.- En fecha de 15 de octubre de 2024, mediante Decreto número 3855 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL MAURA 11 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0109305DD5800N0001EJ, al propietario: SON HEURA SLU, con NIF n.º B7292****, y al constructor: BENITO SALVA CABRER SLU, con NIF n.º B5750**** .

3º.- En fecha de 21 de octubre el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

«II) *Descripción de los actos:*

Personado en la citada ubicación, siendo las 11:30 horas del 18 de octubre de 2024, y no habiendo encontrado a nadie en las viviendas, el inspector de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de suspensión de obras»

4º.- En fecha de 30 de octubre el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual establece que:

***«**Consideraciones técnicas:**

Criterios de valoración

Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y



Ajuntament d' Andratx

Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras.

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

Descripción	Superficie	Fecha de ejecución	Precio	Coeficientes (QxC)	Valoración
**1.- **REFORMA COMPLETA P. BAJA - Demolición de pavimento existente. - Reforma completa de baño y cocina. - Modificación de instalación eléctrica. - Falso techo en la zona de entrada.	83 m²	Septiembre 2024	636,73 € Tabla coste tipo COAIB	0,70 x 1,00 x 2,40 Y se aplican los siguientes coeficientes de obra ejecutada: -Pavimento: 2% -Electricidad: 1,5% -Revestimientos continuos: 1%. -Fontanería: 1% SUBTOTAL: 5,5%	4.883,20 €
**2.- **REFORMA PLANTA 1ª: - Falso techo en toda la planta. - Reforma completa de baños. - Modificación instalación eléctrica.	81 m²	Septiembre 2024	636,73 € Tabla coste tipo COAIB	0,70 x 1,00 x 2,40 Y se aplican los siguientes coeficientes de obra ejecutada: - Electricidad: 1,5% -Revestimientos continuos: 7%. -Fontanería: 1% SUBTOTAL: 9,5%	8.231,39 €



Ajuntament d' Andratx

3.- REFORMA COMPLETA PLANTA 2ª: - Demolición de pavimento existente. - Nueva instalación eléctrica. - Nueva instalación de fontanería en baño. - Cambio de carpintería exterior.	35 m²	Septiembre 2024	636,73 € Tabla coste tipo COAIB	0,70 x 1,00 x 2,40 Y se aplican los siguientes coeficientes de obra ejecutada: -Electricidad: 1,5% -Pavimentos: 2%. -Carpintería: 8% SUBTOTAL:11,5%	4.305,56 €
				TOTAL VALORACIÓN (P.E.M.):	17.420,15 €

OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa vigente, así como la revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten estas actuaciones.

- *El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de DOS MESES."*

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.



Ajuntament d' Andratx

b) El procedimiento sancionador.

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

a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.

b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.

c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

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

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

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

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

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.



Ajuntament d' Andratx

- 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 contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta



Ajuntament d' Andratx

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 podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un



Ajuntament d' Andratx

pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

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

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

Se considera persona responsable a SON HEURA SLU, con NIF n.º B7292****, en calidad de propietario y a BENITO SALVA CABRER SLU, con NIF n.º B5750**** como constructor.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 30/10/2024, mediante el cual valora las obras en **17.420,15.-euros**, correspondería una sanción de **13.065,11.-euros**, esto es **6.532,55.-euros** a



Ajuntament d' Andratx

cada uno de los responsables,

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **6.532,55.-euros**, a SON HEURA SLU, con NIF n.º B7292****, en calidad de propietario y a BENITO SALVA CABRER SLU, con NIF n.º B5750**** como constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.”

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



Ajuntament d' Andratx

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 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra SON HEURA SLU, con NIF n.º B7292****, en calidad de propietario y contra BENITO SALVA CABRER SLU, con NIF n.º B5750**** como constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **CL MAURA 11 – ANDRATX**,



Ajuntament d' Andratx

referencia catastral n.º 0109305DD5800N0001EJ , consistentes en:

“• *Reforma completa de la planta baja:*

- *Demolición de pavimento existente.*
- *Reforma completa de baño y cocina.*
- *Modificación de instalación eléctrica*
- *Falso techo en zona de la entrada.*

• *Reforma en planta 1:*

- *Falso techo en toda la planta.*
- *Reforma completa en baños.*
- *Modificación instalación eléctrica.*

• *Reforma completa en planta 2:*

- *Demolición de pavimento existente.*
- *Nueva instalación eléctrica.*
- *Nueva instalación de fontanería para baño.*
- *Cambio de carpintería exterior.”*

Y como consecuencia:

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

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

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

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ



Ajuntament d' Andratx

PULIDO y secretario a 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.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra SON HEURA SLU, con NIF n.º B7292****, en calidad de propietario y contra BENITO SALVA CABRER SLU, con NIF n.º B5750**** como constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **CL MAURA 11 – ANDRATX**, referencia catastral n.º 0109305DD5800N0001EJ , consistentes en:

“• *Reforma completa de la planta baja:*

- *Demolición de pavimento existente.*
- *Reforma completa de baño y cocina.*
- *Modificación de instalación eléctrica*
- *Falso techo en zona de la entrada.*

• *Reforma en planta 1:*

- *Falso techo en toda la planta.*
- *Reforma completa en baños.*
- *Modificación instalación eléctrica.*

• *Reforma completa en planta 2:*

- *Demolición de pavimento existente.*
- *Nueva instalación eléctrica.*
- *Nueva instalación de fontanería para baño.*
- *Cambio de carpintería exterior.”*

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.



Ajuntament d' Andratx

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, que según informe del Arquitecto Municipal de fecha de 30/10/2024, mediante el cual valora las obras **17.420,15.-euros, correspondería una sanción de 13.065,11.-euros, esto es 6.532,55.-euros a cada uno de los responsables,**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **6.532,55.-euros**, a SON HEURA SLU, con NIF n.º B7292****, en calidad de propietario y a BENITO SALVA CABRER SLU, con NIF n.º B5750**** como constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto..

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

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a 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.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

B) ACTIVITAT DE CONTROL

No hi ha assumptes



Ajuntament d' Andratx

C) PRECS I PREGUNTES
No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

