

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/49	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

13 / de desembre / 2024

Durada:

Des de les 9:40 fins a les 10:03

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 948/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva per entitats culturals i juvenils del municipi d'Andratx per a l'exercici 2024	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 948/2024 relatiu a la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva a les entitats culturals i juvenils del municipi d'Andratx per a l'exercici 2024.

El 15 de març de 2024 s'aprova la convocatòria i concessió de subvencions a les entitats culturals i juvenils del municipi d'Andratx per a l'exercici 2024 per la Junta de Govern Local, 2024/10.

El 23 de març de 2024 es publiquen les Bases i l'Extracte de la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions de Cultura i Joventut 2024 al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 40.

La dotació econòmica total de la convocatòria es de 60.000,00€ a càrrec de la partida pressupostària 330. 48001 establert en el punt sisè de les Bases.

El total de l'import de la concessió de subvencions es de 54.099,87€ a concedir a les següents entitats culturals i juvenils del municipi d'Andratx segons baremació i puntuació obtinguda que va ser aprovada per Junta de Govern Local el dia 8 de juliol.

- Associació Fibló de Cap amb CIF G02723955 : 2.568,31 €.
- Associació Amics de Sant Elm amb CIF G07679020: 6.500,00 €.
- Associació Mestresses de Casa d'Andratx amb CIF G07564651: 2.514,56 €.
- Associació Obra Cultural Balear d'Andratx amb CIF G07070196: 6.500, 00 €.
- Associació Per a la Promoció de joves promeses musicals amb CIF G57962953: 6.500,00€.
- Associació Cultural Barbara Weil amb CIF G16638439: 6.500,00€.
- Associació Colla de dimonis d'Andratx amb CIF G57781973: 6.500,00 €
- Associació Cultural Sa Taronja amb CIF G07931801: 3.517,00 €.
- Associació Cultural Microteatre amb CIF G5773539: 6.500,00 €.



Ajuntament d' Andratx

- Agrupació Folklòrica Comarcal Aires d'Andratx amb CIF G07275514: 6.500,00€

Presentades en termini i revisades les factures i justificants de pagament degudament pagats de cada entitat, la subvenció a pagar ascendeix a les totalitats següents. En aquest sentit, s'han obviat dues factures presentades per l'Associació Sa Taronja, atès que constaven al nom de la presidenta de l'associació i no al nom d'un tercer o d'una entitat aliena a aquesta, la qual cosa no compleix amb els criteris establerts per a la seva acceptació :

- Associació Fibló de Cap amb CIF G02723955 : 2.568,31€.
- Associació Amics de Sant Elm amb CIF G07679020: 9.500,00€.
- Associació Mestresses de Casa d'Andratx amb CIF G07564651: 6.172,28€.
- Associació Obra Cultural Balear d'Andratx amb CIF G07070196: 4.509,60€.
- Associació Per a la Promoció de joves promeses musicals amb CIF G57962953: 6.684,37€.
- Associació Cultural Barbara Weil amb CIF G16638439: 12.056,09€.
- Associació Colla de dimonis d'Andratx amb CIF G57781973: 6.120,18€
- Associació Cultural Sa Taronja amb CIF G07931801: 2.259,98€.
- Associació Cultural Microteatre amb CIF G5773539: 19.472,82€.
- Agrupació Folklòrica Comarcal Aires d'Andratx amb CIF G07275514: 9.374,54€

El 10 de desembre de 2024 emès informe favorable el Tècnic de Cultura, Joventut i Educació sobre la justificació de les subvencions.

El 11 de desembre de 2024 emès informe favorable d'autorització i disposició de la despesa per part de la Intervenció Municipal.

Les diferents associacions de caire cultural i juvenil es troben al corrent de les obligacions tributàries segons consta dins l'expedient amb les diferents administracions públiques.

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

PRIMER. Aprovar el compte justificatiu a favor a favor dels següents beneficiaris, com a entitats culturals del municipi i sol·licitants de l'ajut econòmic amb el seu corresponent import.

Associació	CIF	Import concedit
------------	-----	-----------------



Ajuntament d' Andratx

Associació Fíbló de Cap	***7239**	2.568,31 €
Associació Amics de Sant Elm	***6790**	6.500,00 €
Associació Mestresses de Casa d'Andratx	***5646**	2.514,56 €
Associació Obra Cultural Balear d'Andratx	***0701**	4.509,60 €
Associació per a la Promoció de joves promeses musicals	***9629**	6.500,00 €
Associació Cultural Barbara Weil	***6384**	6.500,00 €
Associació Colla de dimonis d'Andratx	***7819**	2.870,18 €
Associació Cultural Sa Taronja	***9318**	2.259,98 €
Associació Cultural Microteatre	***7353**	6.500,00 €
Agrupació Folklorica Comarcal Aires d'Andratx	***2755**	6.500,00 €

SEGON. Disposar i reconèixer la quantitat de 47.222,63€, a favor dels següents beneficiaris, com a entitats culturals del municipi i sol·licitants de l'ajut econòmic amb el seu corresponent import relacionats al punt anterior i després, pagar amb càrrec a la partida pressupostària núm 330. 48001.

TERCER. Publicar al tauler d'anuncis, a la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx i al BDNS.

QUART. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar les corresponents concessions. I notificar als interessats.

Expedient 6436/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Atenent a la convocatòria de subvencions per concurrència no competitiva a entitats esportives del municipi d'Andratx per a l'any 2024 aprovada per la Junta de Govern Local celebrada dia 13 de setembre de 2024.

Vist el BOIB núm. 123, de 19 de setembre de 2024, on es va publicar la convocatòria de subvencions a entitats esportives de l'Ajuntament d'Andratx.

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

Vist l'informe favorable en data 31 d'octubre emès pel tècnic corresponent relatiu a la comprovació de les justificacions presentades i el compliment de la finalitat de la



Ajuntament d' Andratx

despesa per a la qual varen ésser aprovades les subvencions.

Vist l'informe favorable de data 11 de novembre emès per la intervenció municipal d'una despesa autoritzada i compromesa.

Vist l'informe favorable en data 3 de desembre de 2024 emès pel tècnic corresponent relatiu a la comprovació de les justificacions presentades i el compliment de la finalitat de la despesa per a la qual varen ésser aprovades les subvencions.

Vist l'informe favorable emès per la Intervenció en data 4 de desembre de 2024.

Vist que els clubs estan al corrent de pagament d'obligacions tributàries i de la SS.

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

PROPOSTA:

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de les subvencions a entitats esportives 2024.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48002 del pressupost municipal a:

CLUB	QUANTITAT
CLUB BASQUET ANDRATX	20.685,76 €
CLUB ANDRATX TENNIS TAULA	779,95 €
CLUB ATLETISME ANDRATX	3.543,71 €
CLUB PETANCA PORT ANDRATX	898,64 €
CLUB G. RITMICA VINYET	8.732,10 €
CLUB ARTESPORT	1.458,18 €
CLUB DEPORTIU SARRACÓ	3.085,91 €
CLUB PETANCA SARRACO	1.356,44 €
CLUB RACING ANDRATX FS	12.801,43 €
CLUB BAHIA RUGBI	2.187,01 €
CLUB ESPORTIU ANDRATX	18.142,43 €
CLUB SINCRO ANDRATX	3.391,11 €
C. PETANCA ATLETICO ANDRATX	949,51 €



Ajuntament d' Andratx

CLUB TENIS ANDRATX	1.799,05 €
CLUB KARATE KIFUDO	5.030,10 €
CLUB CICLISTA ANDRATX	864,73 €

TERCER.- Notificar el present acord als interessats.

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

ABONAMENT SUBVENCIÓ ACCIÓ SOCIAL-Expedient 4248/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

El 24 de juny de 2024 s'aprova la convocatòria i concessió de subvencions de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2024 per la Junta de Govern Local.

El 29 de juny de 2024 es publiquen les Bases i l'Extracte de la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2024, al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 86.

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

El total de l'import de la concessió de subvencions és de 8.200,00 €

El 20 de setembre de 2024 s'aprova per la Junta de Govern la concessió de la bestreta del 50% amb un resultat total de 4.100,00 € a càrrec de l'aplicació pressupostària 231.48007.

Presentades en termini i revisades les factures i els justificants de pagament degudament pagats de cada entitat, la subvenció a pagar ascendeix a les totalitats següents:



Ajuntament d' Andratx

El 20 de novembre de 2024 emès informe favorable de la Tècnica de Serveis Socials sobre la justificació de les subvencions.

El 12 de desembre de 2024 emès informe favorable de reconeixement de la despesa per part de la Intervenció Municipal.

L'associació que ha presentat la sol·licitud es troba al corrent de les obligacions tributàries, segons consta dins l'expedient amb les diferents administracions públiques.

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

PRIMER. Aprovar el compte justificatiu de la subvenció per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2024 a:

ASSOCIACIÓ	CIF	QUANTIA
CÍRCULO DE MUJERES	**7554***	4.100 €

SEGON. Reconèixer la quantitat de 4.100,00€, a favor de l'associació sol·licitant de l'ajut econòmic relacionat al punt anterior amb el seu corresponent import i després pagar amb càrrec a la partida pressupostària núm 231.48007.

TERCER. Publicar al tauler d'anuncis, a la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx i al BDNS.

QUART. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar les corresponents concessions.

CINQUÈ. Notificar aquest acord als interessats.

Expedient 6409/2024. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En data 20 de setembre de 2024, per Junta de Govern Local, en sessió ordinària, es va aprovar el conveni amb la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l'execució i l'atorgament de la subvenció consistent en l'emissió de bons de consum en règim de concurrència no competitiva de L'Ajuntament d'Andratx de la quarta campanya «Queda't a Andratx» per a l'any 2024.

En data 20 de setembre de 2024, es signa el conveni de col·laboració entre



Ajuntament d' Andratx

l'Ajuntament d'Andratx i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l'execució de la convocatòria de "Queda't a Andratx" per a la promoció i reactivació del comerç local del municipi d'Andratx.

En data 24 de setembre de 2024, l'Ajuntament d'Andratx publica la convocatòria de subvencions "Queda't a Andratx" (BOIB núm. 125, de 24 de setembre de 2024). Amb un termini d'adhesió al comerços de 7 dies naturals des del dia següent a la publicació finalitzant aquest termini el dia 1 d'octubre de 2024

En vista del conveni en el qual s'indica que «els fons subvencionals objecte de distribució mitjançant el sistema de venda i bescanvi de bons són 80.000,00€ que corresponen a un crèdit de pagament per a l'exercici de 2024 consignat en l'aplicació pressupostària núm. 430.48000".

En vista de la clàusula tercera punt segon en la que especifica que serà actuació de l'Ajuntament d'Andratx finançar les despeses de la gestió de la campanya.

En vista de la clàusula quinta punt 2: s'estableix un import a la partida 430.48000 per a la Cambra de Comerç de Mallorca consistent en un import màxim de 17.260,00 euros, IVA inclòs, corresponent a la factura per la coordinació i les tasques de gestió i execució del programa sobre la campanya prevista de 80.000 euros.

En vista de la documentació aportada per la Cambra de Comerç de Mallorca en la data 10 de desembre de 2024:

- Sol·licitud de pagament de la quantia que correspongui, i els justificants de pagament referents al manteniment de la plataforma web.
- Factura per a la gestió i l'execució del programa i els justificants de pagament referents al manteniment de la plataforma web
- Un certificat del secretari general de la Cambra de Comerç de Mallorca de que acrediti i detalli les despeses efectuades amb càrrec a la quantia aportada per l'Ajuntament d'Andratx.
- Una memòria econòmica sobre el desenvolupament de les actuacions per a l'execució del projecte i els comerços.
- Certificat acreditatiu de la prorrata de l'IVA si correspon.

Vist l'informe tècnic en data 12 de desembre de 2024

Vist l'informe favorable d'intervenció en data 12 de desembre de 2024.

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



Ajuntament d' Andratx

ACORD:

PRIMER.- Reconèixer l'obligació i ordenar el pagament a la Cambra de Comerç la quantia de 17.260,00 euros en concepte de despeses de la gestió de la tercera campanya dels bons «Queda't a Andratx» de l'exercici 2024, a càrrec de l'aplicació pressupostària corresponent (430.48000) del pressupost en vigor de l'Ajuntament d'Andratx.

SEGON.- Comunicar a la Intervenció i Tresoreria Municipal, pel seu abonament.

TERCER.- Notificar a l'interessat als efectes oportuns.

Expedient 3200/2021. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 3200/2021, incoado en este Ayuntamiento por DRESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES, S.L.U., correspondiente a la MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y DERRIBO PARCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 4295/2018), situada en CARRER MURTA, 18 – URB. CAN BORRÀS (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7387418DD4778N0001TE, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2024.

Visto que, se cometió un error material en el informe jurídico emitido en fecha 18 de octubre de 2024, en cuanto al presupuesto de ejecución material de las obras, y por consiguiente, en el mencionado Acuerdo.

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

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Localde fecha 25 de octubre de 2024, en el siguiente sentido:

Donde dice: “Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: UN MILLÓN TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MIL SIETE EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (1.346.007,67.-€).”

Debe decir: “Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: SEISCIENTOS DOCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (612.374,97.-€).”

SEGUNDO.- Que se notifique al interesado.

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

Expedient 9179/2023. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **9179/2023**, incoado en este Ayuntamiento por D. **GUILLERMO ARTIGAO RAMÍREZ**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN PARA ADECUAR VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA A LICENCIA ORIGINAL**, situado en el **POLÍGONO 10, PARCELA 173 – DS ES COLL BAIX, 173 (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A010001730000RW, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 24 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2023-E-RE-10318), siendo completada en fecha 17 de noviembre de 2023 (R.G.E. 2023-E-RE-11381), en fecha 22 de noviembre de 2023 (R.G.E. 2023-E-RE-11530) y en fecha 7 de noviembre de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-12799).

2º.- En fecha 8 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico



Ajuntament d' Andratx

favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Las obras objeto de legalización, consistentes en la legalización demoliciones ejecutadas de terrazas, parte del porche de la vivienda y parte del porche del garaje, que fueron obras realizadas sin licencia, ya que no se adaptaban a la licencia otorgada del proyecto 134/2006- MA.

Según el proyecto de legalización con visado por el COAAT Mallorca, núm.: V-2023/07805 de fecha 19.10.2023, no aparecen grafiado el porche destinado a garaje, de igual dimensiones que el que figura según licencia primitiva. Sin embargo en la última documentación aportada según RGE: 2024-E-RE-12799 de 07.11.2024, se adjunta proyecto refundido con visado por el COAAT Mallorca, núm.: V-2023/07805 de fecha 05.11.2024, donde se grafían las

demoliciones ejecutadas y la zona de porche de garaje queda de las dimensiones que figuran en el proyecto que obtuvo licencia.

CONCLUSIÓN:

*Por todo ello, en base al proyecto refundido visado por el COAAT Mallorca, núm.: núm.: V-2023/07805 de fecha 05.11.2024 presentado según RGE: 2024-E-RE-12799 de 07.11.2024, de “LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIONES PARA ADECUAR VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA A LICENCIA ORIGINAL”, se emite informe **Favorable** siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.”*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de demoliciones para adecuar vivienda unifamiliar aislada y piscina a licencia original (MA 134/2006), proyecto refundido redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº V-2023/07805 de fecha 5 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12799).

Las obras objeto del presente expediente consisten en la legalización de demoliciones ejecutadas de terrazas, parte del porche de la vivienda y parte del porche del garaje.

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



Ajuntament d' Andratx

realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento general de la LUIB (RLUIB), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales 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:

1. El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
2. 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.

- **Zona de Servidumbre aeronáutica de instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx (AESA):** parcela incluida en la Servidumbre radioeléctrica- Zona de Limitación de Alturas de NDB de Andratx. No será necesaria Autorización, según decreto 584/1972 de 24 de febrero de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento.

- **APR – Desprendimientos:** no será necesario informe por parte de la «Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics», según escrito de R.G.E.: 5.512 de fecha 05/05/2009.

TERCERO.- En relación a la licencia de legalización, el artículo 266 del RLUIB establece:

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



Ajuntament d' Andratx

vigencia de la ordenación anterior.”

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 8 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de demoliciones para adecuar vivienda unifamiliar aislada y piscina a licencia original (MA 134/2006), proyecto refundido redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº V-2023/07805 de fecha 5 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12799), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de demoliciones para adecuar vivienda unifamiliar aislada y piscina a licencia original (MA 134/2006), proyecto refundido redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº V-2023/07805 de fecha 5 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12799), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN PARA ADECUAR VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA A LICENCIA ORIGINAL**, situado en el **POLÍGONO 10, PARCELA 173 – DS ES COLL BAIX, 173 (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A010001730000RW, solicitado por D. **GUILLERMO ARTIGAO RAMÍREZ**, proyecto refundido redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº V-2023/07805 de fecha 5 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12799), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y



Ajuntament d' Andratx

condiciones específicas.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

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

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.871,39.-€).**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** probadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB no: 62 de 13.05.2023).

Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a la cumplimentación de las prescripciones impuestas y la corrección de errores en el acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Andratx (BOIB 99 de fecha 27.07.2024).

- **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 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB nº 51 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, 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



Ajuntament d' Andratx

dictó la resolució. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

TERCERO.- Dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **TRES MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.871,39.-€).**

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

Expedient 9409/2020. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9409/2020, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER MIRÓ, 20A – URB. MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 699101DD4769S0001XQ, solicitado por **ANDREW CROWTHER Y BUSHRA CROWTHER**, 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



Ajuntament d' Andratx

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 12 de noviembre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RE-5997), siendo completado en fecha 8 de febrero 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-823).

2º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora municipal en fecha 15 de octubre de 2021:

“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras están finalizadas y se ajustan a la legalización solicitada.

Se pretenden legalizar:

- 1. Modificación de cubierta inclinada a cubierta plana para formar una terraza.*
- 2. Jardinera / Muro de contención.*
- 3. Distribución interior.*
- 4. Cambios en la fachada.”*

3º.- En fecha 28 de junio de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 23 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-E-RE-6780).

4º.- En fecha 31 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-RC-4375), siendo completado en fecha 14 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-5365).

5º.- En fecha 1 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en fecha 1 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-E-RE-10452).

6º.- En fecha 30 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsnación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5119), siendo completado en fecha 10 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5273) y en fecha 22 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6247).

7º.- En fecha 6 de noviembre de 2024, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Anàlisi de l'esmena de deficiències presentada:

Respecte de l'esmena de deficiències assenyalades, cal analitzar:

1. Amb la nova proposta, es segueix incomplint l'adaptació de l'edifici al terreny, d'acord a la metodologia de la Norma 21 de les NS 2007. Cap punt del forjat de la planta baixa pot superar els 1,50m permesos pel planejament, amidat des de façana inclosa. S'ha de rebaixar el paviment de planta baixa a cota +55,34m.

Es justifica en la seva totalitat l'adaptació al terreny natural, aclarint que el punt d'implantació de la planta baixa és a cota 55,34m i que aquesta, en cap punt, està per damunt d'1,50m sobre el terreny natural. Es presenta document refús de plànols i memòria de la MTO (Legalització de MTO) per a la seva millor comprensió global del projecte.

S'entén esmenada la deficiència.

2. Les Legalitzacions de Modificació en el Transcurs de les obres, han de presentar-se visades pel COAIB.

Les Legalitzacions de les MTO s'han presentat visades, encara que amb dues "fases" o diferents documents:

- Plànols refusos del Projecte de "Legalització de modificació en el transcurs de les obres", Esmena de deficiències II, al Carrer Miró, 20A, arquitecte Oliver Borries, nº de visat 02/09/2024, 11/08318/24.*
- Memòria del Projecte Refús de "Modificació en el transcurs de les obres", al Carrer Miró, 20A, arquitecte Oliver Borries, nº de visat 17/10/2024, 11/010044/24.*

S'entén esmenada la deficiència.

Anàlisi del compliment global dels paràmetres urbanístics:

Per assegurar el compliment del total de la proposta, es torna a comprovar el



Ajuntament d' Andratx

compliment de totes els paràmetres urbanístics:

- Parcel·la mínima 1000m². 1.600m². Ja autoritzat. Compleix.
- Façana mínima 20m (8m en fons de sac). 22,86m. Ja autoritzat. Compleix.
- Ocupació màxima 30%: 480m². 479,72m². Compleix.
- Coeficient edificabilitat 1m³/m². Ja autoritzat. Compleix.
- Aprofitament màxim 0,33m²/m²: 528m². 469,68m². Compleix.
- Volum Màxim 2100m³. Ja autoritzat. Compleix.
- Alçada reguladora 7m. 6,40m. Compleix.
- Alçada màxima 8,5m. 8,27m. Compleix.
- Núm. Plantes 2. SOT + 2. Compleix.
- Reculades: A alineació a carrer o ELP 4m / A mitgeres, 3m. 3m o més. Compleix.
- Separació entre edificis 6m. -.
- Àrea enjardinada mínima 40%: 640m². 980,53m². Compleix.
- Índex d'ús residencial: 1 habitatge / parcel·la. 1 habitatge. Compleix

CONCLUSIO:

En relació a la documentació tècnica aportada, con dos RGE 2024-E-RC-5273, 10/09/2024 y 2024-E-RC-6247, 23/10/2024, legalització de modificació en el transcurs de les obres de construcció habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, amb documentació visada pel COAIB (Plànols refusos del Projecte de “Legalització de modificació en el transcurs de les obres”, Esmena de deficiències II, nº de visat 02/09/2024, 11/08318/24, i Memòria del Projecte Refús de “Modificació en el transcurs de les obres”, nº de visat 17/10/2024, 11/010044/24.), al Carrer Miró, 20A, arquitecte Oliver Borries, nº de col·legiat 526827, s'emet Informe Favorable condicionat a que es mantenen vigents totes i cadascuna de les condicions de la llicència inicial.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de modificaciones en el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB (Planos refundidos del Proyecto de “Legalización de modificación en el transcurso de las obras”, Subsanación de deficiencias II, nº de visado 11/08318/24 de fecha 02/09/2024, i Memoria del



Ajuntament d' Andratx

Proyecto Refundido de “Modificación en el transcurso de les obras”, nº de visado 11/010044/24 de fecha 17/10/2024, redactado por el arquitecto Oliver Borries, presentados en este Ayuntamiento en fecha 10 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5273) y 23 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6247).

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.

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

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 286 del RLOUS, el cual dispone lo siguiente:

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a que hace referencia el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria descriptiva y constructiva y de materiales, donde el técnico competente evaluará el nivel de cumplimiento de las exigencias básicas de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y, si procede, integración



Ajuntament d' Andratx

ambiental y paisajística, así como, en todo caso, contendrá la planimetría de plantas, cubiertas, alzados, secciones, estructura e instalaciones.

Deberán aportarse los planos o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se tienen que demoler, si procede, y se incorporará el coste de ejecución material de la obra o actuación que se legaliza.

Asimismo, las solicitudes de legalización deberán incorporar una certificación de técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, así como fotografías actualizadas de la actuación que se tiene que legalizar.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 6 de noviembre de 2024, el Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, n.º de colegiado 287.938, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de modificaciones en el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB (Planos refundidos del Proyecto de “Legalización de modificación en el transcurso de les obras”, Subsanción de deficiencias II, nº de visado 11/08318/24 de fecha 02/09/2024, i Memoria del Proyecto Refundido de “Modificación en el transcurso de les obras”, nº de visado 11/010044/24 de fecha 17/10/2024, redactado por el arquitecto Oliver Borries, presentados en este Ayuntamiento en fecha 10 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5273) y 23 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6247), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a que se mantengan vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de modificaciones



Ajuntament d' Andratx

en el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB (Planos refundidos del Proyecto de “Legalización de modificación en el transcurso de les obras”, Subsanación de deficiencias II, nº de visado 11/08318/24 de fecha 02/09/2024, i Memoria del Proyecto Refundido de “Modificación en el transcurso de les obras”, nº de visado 11/010044/24 de fecha 17/10/2024, redactado por el arquitecto Oliver Borries, presentados en este Ayuntamiento en fecha 10 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5273) y 23 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6247), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a que se mantengan vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER MIRÓ, 20A – URB. MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 699101DD4769S0001XQ, solicitado por **ANDREW CROWTHER Y BUSHRA CROWTHER**, proyecto con visado COAIB (Planos refundidos del Proyecto de “Legalización de modificación en el transcurso de les obras”, Subsanación de deficiencias II, nº de visado 11/08318/24 de fecha 02/09/2024, i Memoria del Proyecto Refundido de “Modificación en el transcurso de les obras”, nº de visado 11/010044/24 de fecha 17/10/2024, redactado por el arquitecto Oliver Borries, presentados en este Ayuntamiento en fecha 10 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5273) y 23 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6247), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a que se mantengan vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANIZABLE P/3PA**
- Zonificación: **U – UNIFAMILIAR AISLADA**



Ajuntament d' Andratx

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **No se modifican.**

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **No se modifican.**

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

Expedient 7343/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7343/2024, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE CAMINO EXISTENTE (MD de 883/2019)**, situada en **POLÍGONO 7, PARCELA 217 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007002170000RO, solicitado por **SUFIAH SULEIMAN SCHWEDA**, 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 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 virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de julio de 2022 se otorgó licencia urbanística de modificación de trazado de camino existente (Proyecto básico+ejecución), siendo notificado en fecha 1 de septiembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7570). Expediente n.º 883/2019.

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

2º.- En fecha 30 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de modificación de trazado de camino existente (MD de 883/2019) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9629), siendo completado en fecha 9 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11410).



Ajuntament d' Andratx

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de octubre de 2024, se denegó la 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 883/2019: *“(...) dado que se reconoce por parte del arquitecto director de la obra que las mismas no se han iniciado, y en consecuencia, actualmente, el plazo otorgado de seis meses para el inicio de las mismas habría expirado.”*

4º.- En fecha 13 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable al proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras del expediente n.º 7343/2024, en base a los siguientes argumentos:

“Atès l’acord de la Junta de Govern Local de data 29 de juliol de 2022, on es va atorgar llicència urbanística del projecte «modificació de traçat de camí existent» (Projecte bàsic+execució), notificat en data 1 de setembre de 2022 (R.G.S. núm.2022-S-RE-7570). Expedient núm. 883/2019.

Atès que els terminis que es fixaven per a l'inici i execució de les obres van ser de 3 mesos i 24 mesos respectivament.

Atès que la sol·licitud de pròrroga, (expedient 7327/2024), ha estat denegada en virtut de l’acord de la JGL en sessió celebrada amb data 31.10.2024, ja que es reconeix per part de l'arquitecte director de l'obra que les mateixes no s'han iniciat, i en conseqüència actualment, el termini atorgat per al seu inici hauria expirat.

Atès l’acord de la JGL de denegar la sol·licitud de suspensió del termini per a l'execució de les obres de modificació del traçament de camí existent (expedient 883/2019).

Atès la documentació presentada amb projecte modificat (projecte bàsic i execució), visat pel COAIB núm: 11/08196/24 amb data 29.08.2024, on es presenta un projecte que modifica al inicial amb un nou traçat de vial, degut a la necessitat de solucionar els problemes de circulació que podia crear la solució prèvia a alguns dels possibles usuaris habituals.

CONCLUSIÓ:

Per tot això, i vist que segons article 380 del RLOUS, la llicència urbanística caduca si en acabar qualsevol dels terminis establerts, no s'han començat les obres o actuacions autoritzades, s'emet informe tècnic desfavorable en relació al projecte modificat visat pel COAIB núm: 11/08196/24 amb data 29.08.2024.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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 modificación de trazada de camino existente, proyecto con visado COAIB n.º 11/08196/24 de fecha 29 de agosto de 2024, redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9629).

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.- Visto que, en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 31 de octubre de 2024, se denegó la 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 883/2019: *"(...) dado que se reconoce por parte del arquitecto director de la obra que las mismas no se han iniciado, y en consecuencia, actualmente, el plazo otorgado de seis meses para el inicio de las mismas habría expirado."*

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 13 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de modificación de trazada de camino existente, proyecto con visado COAIB n.º 11/08196/24 de fecha 29 de agosto de 2024, redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9629), puesto que los plazos de la licencia urbanística original n.º 883/2019 habrían expirado.

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 DESFAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de modificación de trazada de camino existente, proyecto con visado COAIB n.º 11/08196/24 de fecha 29 de agosto de 2024, redactado por el arquitecto Antoni



Ajuntament d' Andratx

Castell Salvà, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9629), puesto que los plazos de la licencia urbanística original n.º 883/2019 habrían expirado.

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 las **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE CAMINO EXISTENTE (MD de 883/2019)**, situada en **POLÍGONO 7, PARCELA 217 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007002170000RO, solicitado por **SUFIAH SULEIMAN SCHWEDA**, proyecto con visado COAIB n.º 11/08196/24 de fecha 29 de agosto de 2024, redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9629), puesto que los plazos de la licencia urbanística original n.º 883/2019 habrían expirado.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (24.822,43.-€).**

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

personas y previa audiencia de la persona titular.

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

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

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

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

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

- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de^{**}:VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (24.822,43.-€).^{**}
-

Expedient 2295/2020. Llicència o Autorització Urbanística DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **2295/2020**, incoado en este Ayuntamiento por **ALEXANDRA KHUEN BELASI**, correspondiente a la solicitud de



Ajuntament d' Andratx

la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REHABILITACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN HISTÓRICA DE USO AGRÍCOLA, MODIFICACIÓN DE HUECOS Y ADICIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE (CFO de MA 3/2014)**, situado en el **CAMÍ DE MORELLA, 100 Y 100A (ANDRATX)**, referencias catastrales 07005A016006750000RG y 07005A016006850000RO, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 22 de junio de 2017, 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 8319), siendo completado en fecha 13 de julio de 2017 (R.G.E. n.º 8723), en fecha 28 de febrero de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RC-2350), en fecha 7 de abril de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-1121), en fecha 29 de noviembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-6422), en fecha 21 de enero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-362), en fecha 21 de abril de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2928), en fecha 28 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6154), en fecha 19 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4172).

2º.- En fecha 14 de septiembre de 2022, el Técnico municipal de Patrimonio emitió informe de subsanación de deficiencias.

3º.- En fecha 7 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8394), siendo completado en fecha 12 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10628), en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-753 y 2024-E-RE-760), en fecha 21 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2059) y en fecha 11 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4331).

4º.- En fecha 28 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable, concluyendo lo siguiente:

“En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per la senyora ALEXANDRA KHUEN BELASI, amb RGE núm. 2020-E-RC-2350 de 28 de febrer de 2020, i posteriors, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització



Ajuntament d' Andratx

de rehabilitació d'antiga construcció històrica d'ús agrícola, modificació d'obertures i addició de piscina en habitatge existent, al polígon 16 parcel·la 675 i 685, del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

1. Consta **certificat parcial d'obra i habitabilitat**, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca (núm. de visat 2022/06984 de dia 30 de setembre de 2022). Atès que les obres sol·licitades a aquesta llicència han estat executades en la seva totalitat, s'haurà d'aportar un certificat final d'obra de totes les obres executades **i no parcial**.
2. Consta renúncia de l'arquitecte Pere Martínez Pica i nou assumeix de l'arquitecte Àngel Morado Vidal.
3. Consta **certificat del cost real** el qual ascendeix a un total de **91.340,50€**.
4. Consta **informe del tècnic de Patrimoni**, emès en data de 14/09/2022 en el qual requereix la presentació d'un **informe històric-artístic** el qual s'ha aportat amb RGE núm. 2022-E-RE-10628 en data de 12/12/2022.
5. Conjuntament amb la sol·licitud del certificat de primera ocupació es presenta documentació que reflecteix **modificacions que s'han executat durant el transcurs de l'obra**.

Les modificacions sol·licitades durant el transcurs de les obres consisteixen en modificacions a l'interior de l'immoble catalogat i a l'exterior:

1. A la construcció agrícola: substitució de la rampa per unes escales, addició d'un escales que connecten els dos nivells de magatzem d'ús agrícola, aixecament de paret que divideix en dos espais i s'afegeixen per l'exterior, a la façana nord de la nau uns nous forats/armaris amb persiana.
2. A l'espai/pati entre la construcció agrícola i l'ala sud: eliminació de la cisterna i addició de graons aïllats i escales que connecten els dos accessos a aquest espai.
3. A l'habitatge, s'eliminen les noves obertures V04 i V05 (segons projecte original) i la V01 es fa més ampla.
4. A l'espai exterior, fora de l'àmbit de l'edificació catalogada: modificació de l'àrea de la piscina; es suprimeixen les escales exteriors d'accés a la terrassa



Ajuntament d' Andratx

i, en el mateix indret, es disposen unes escales d'accés al dipòsit. S'ha aportat justificació del compliment i ajustament als paràmetres i superfícies que figuraven a la llicència original (RGE núm. 2024-E-RE-4331 en data de 11/04/2024).

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

Les modificacions executades a l'exterior de l'edificació (piscina i terrassa) podrien tramitar-se juntament amb el final d'obra.

No obstant això, i atès que algunes de les modificacions es duen a terme a l'edificació, la qual es troba inclosa dins del Catàleg municipal, d'acord amb el que estableix el punt 3 de l'article 156 de la LUIB:

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

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

7. Efectuada la visita d'inspecció en data de 20 de novembre de 2023, es comprova que les obres s'ajusten als darrers plànols de projecte modificat presentats amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-4331 en data de 11/04/2024, amb núm. de visat 11/03400/24 de dia 11/04/2024 i es detecten les següents discrepàncies:

- A l'exterior es detecta que s'ha disposat de grava a la zona de l'era, una pèrgola pavimentada i coberta amb bruc o canyís i una segona pèrgola amb un camí pavimentat amb peces de marès. Totes aquestes actuacions no figuren a cap de les llicències i suposen un increment d'ocupació. Tot això sembla que s'ha executat entre 2015 i 2023 segons s'observa a les fotografies aèries de l'IDEIB.



Ajuntament d' Andratx

Respecte de la pèrgola ubicada a l'era, en el registre d'entrada núm. 2024-E-RE-760 de dia 22/01/2024, s'han adjuntat fotografies que constaten la seva retirada.

Consta també expedient 2478/2024 de Comunicació Prèvia de retirada d'elements exteriors que contemplen tots els elements esmentats.

Per tant, **les discrepàncies quedarien esmenades.**

8. A les prescripcions que figuren tant a l'informe emès en data de 07 d'octubre de 2014 per Patrimoni com a l'Acord de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca de sessió celebrada dia 20.05.2014, figura el següent:

“S’han de conservar tots els elements etnològics existents (forn, rampa “tafona”, cisterna”).”

En la memòria i plànols referents a les modificacions, figura que la cisterna s’ha eliminat i la rampa s’ha substituït per escales. En la visita també es constata la seva execució. Per tant, **no s’ha donat compliment a les prescripcions de la llicència.**

9. 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	
Reforma magatzem agrícola	96,77	0,7	1	1	1,15	479,37	37.342,85
Execució piscina	63,12	1	1	1	1,4	479,37	42.361,64
Execució terrassa	60,38	1	1	1	0,25	479,37	7.236,57
PEM Total							86.941,06

*S'afegeixen altres partides d'elements singulars i actuacions genèriques aplicant el



Ajuntament d' Andratx

preu unitari que disposa el llibre de preus de CYPE (noves obertures, mur de tancament, coberta, escales, repàs de juntes de façana).

El pressupost de les obres ascendeix a **105.349,00 €**

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor. actualitzades
MA 3/2024	Projecte bàsic i d'execució de rehabilitació de construcció històrica d'ús agrícola, modificació d'obertures de l'habitatge i addició de piscina (atorgada JGL 29.04.2016)	91.340,50 €	105.349,00 €
CFO (+MTO) 2295/2020	Llicència d'ocupació o de primera utilització (en tramitació)	Desfavorable	Desfavorable

Conclusió

Per tot això, s'informa **DESFAVORABLEMENT** a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització atès que les obres no s'ajusten al projecte amb llicència atorgada MA-03/2014 i, les modificacions presentades juntament amb la sol·licitud de final d'obra que afecten a l'immoble, el qual es troba inclòs en el Catàleg municipal, **s'haurien d'haver paratitzat i reprès una vegada obtinguda la corresponent autorització d'acord amb el que disposa l'article 156.3 de la LUIB.**

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

La valoració actualitzada de l'obra és de **105.349,00 €**.



Ajuntament d' Andratx

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

4º.- En fecha 24 de octubre de 2024, el Técnico municipal de Patrimonio emitió informe desfavorable, concluyendo lo siguiente:

“Atès el informe de l'arquitecta municipal amb data de 28 de maig de 2024 on consta que les modificacions presentades dins l'expedient de certificat de primera ocupació presenten les següents singularitats:

- Segons «Instrucció de l'àrea d'urbanisme pel que es refereix al requeriment de documentació per a la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització» de data 7 de gener de 2016, va determinar la possibilitat de tramitar modificacions no substancials (documentació actualitzada o «as built») amb la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal. Les modificacions executades a l'exterior de l'edificació (piscina i terrassa) podrien tramitar-se juntament amb el final d'obra.

- Però algunes de les modificacions es duen a terme a l'edificació, la qual es troba inclosa dins del Catàleg municipal, d'acord amb el que estableix el punt 3 de l'article 156 de la LUIB: «3. En cap cas no es poden acollir als beneficis de l'apartat 2 d'aquest article aquelles obres que es duguin a terme en edificis catalogats o inclosos en conjunts historicoartístics, subjectes a la legislació de protecció del patrimoni històric de les Illes Balears o catalogats o protegits pel planejament urbanístic.” Per la qual cosa, les modificacions que afecten a l'immoble s'haurien d'haver paralitzat i reprès una vegada obtinguda l'autorització pertinent municipal.

- Atès que les obres no s'ajusten al projecte amb llicència atorgada MA-03/2014 i les modificacions presentades, juntament amb la sol·licitud de final d'obra que afecten a l'immoble protegit, s'haurien d'haver paralitzat i reprès una vegada obtinguda la corresponent autorització d'acord amb el que disposa l'article 156.3 de la LUIB. Per tant, s'haurà de sol·licitar la legalització o restitució pertinent, i un cop finalitzat l'expedient, s'haurà de sol·licitar una nova llicència de primera ocupació o de primera utilització de l'obra.

Cinquè.- Revisades les planimetries i comprovada la realitat física del bé immoble històric protegit es comprova que s'han executat les següents actuacions no contemplades dins el projecte original aprovat:



Ajuntament d' Andratx

1. *A la construcció agrícola: substitució de la rampa per unes escales, addició d'un escales que connecten els dos nivells de magatzem d'ús agrícola, aixecament de paret que divideix en dos espais i s'afegeixen per l'exterior, a la façana nord de la nau uns nous forats/armaris amb persiana.*
2. *A l'espai/pati entre la construcció agrícola i l'ala sud: eliminació de la cisterna i addició de graons aïllats i escales que connecten els dos accessos a aquest espai.*
3. *A l'habitatge, l'obertura V01 es fa més ampla.*

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni DESFAVORABLEMENT a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització atès que les obres no s'ajusten al projecte amb llicència atorgada MA-03/2014 i, les modificacions presentades s'haurien d'haver paralitzat i reprès una vegada obtinguda la corresponent autorització d'acord amb el que disposa l'article 156.3 de la LUIB.

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

Les obres a legalitzar corresponen a substitució de la rampa per unes escales, addició d'un escales que connecten els dos nivells de magatzem d'ús agrícola, aixecament de paret que divideix en dos espais i s'afegeixen per l'exterior, a la façana nord de la nau uns nous forats/armaris amb persiana, tot això dins la construcció agrícola. A l'espai/pati entre la construcció agrícola i l'ala sud: eliminació de la cisterna i addició de graons aïllats i escales que connecten els dos accessos a aquest espai. I a l'habitatge, l'obertura V01 es s'ha fet més ampla."

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 rehabilitación de una construcción histórica de uso agrícola, modificación de huecos y adición de piscina en vivienda unifamiliar existente, situada en el camí de Morella, 100 y 100A de Andratx (CFO de MA 3/2014).



Ajuntament d' Andratx

Entre la documentació registrada en fecha 7 de octubre de 2022, consta el certificado parcial de obras y de habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, Angel Morado Vidal, y el director de la ejecución de la obra, Miquel Palmer Salas, con visado COAAT Mallorca n.º 2022/06984 de fecha 30 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8394), así como modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras en el interior de un inmueble catalogado, con visado COAIB n.º 11/03400/24 de fecha 11 de abril de 2024, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 11 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4331), consistentes en:

“a) A la construcció agrícola: substitució de la rampa per unes escales, addició d'un escales que connecten els dos nivells de magatzem d'ús agrícola, aixecament de paret que divideix en dos espais i s'afegeixen per l'exterior, a la façana nord de la nau uns nous forats/armaris amb persiana.

b) A l'espai/pati entre la construcció agrícola i l'ala sud: eliminació de la cisterna i addició de graons aïllats i escales que connecten els dos accessos a aquest espai.

c) A l'habitatge, s'eliminen les noves obertures V04 i V05 (segons projecte original) i la V01 es fa més ampla.

d) A l'espai exterior, fora de l'àmbit de l'edificació catalogada: modificació de l'àrea de la piscina; es suprimeixen les escales exteriors d'accés a la terrassa i, en el mateix indret, es disposen unes escales d'accés al dipòsit. S'ha aportat justificació del compliment i ajustament als paràmetres i superfícies que figuraven a la llicència original (RGE núm. 2024-E-RE-4331 en data de 11/04/2024).”

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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.- 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.

Este sería el caso de las modificaciones ejecutadas en el exterior de la edificación (piscina y terraza). Sin embargo, atendiendo que se llevan a cabo algunas modificaciones en una edificación incluida en el Catálogo municipal, le será de aplicación lo establecido en el artículo 156 de la LUIB:

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



Ajuntament d' Andratx

modificació de la licència, sempre que se resolvan en plaça, en cas contrari, se otorgaran amb la normativa vigent en el moment en que se tinguessin que resoldre, o, en el seu cas, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.

2. No obstant el previst en el apartat anterior, si en el transcurs de la execució de les obres se modificava la estructura o la disposició interior o el aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en el apartat 1 anterior, les obres no es paralaran durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres per executar. La autorització o la denegació de les modificacions correspondrà al òrgan que otorga la licència original. En aquest cas, la normativa d'aplicació a les modificacions serà la vigent en el moment de concessió de la licència original o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi superat el plaça fixat per a la execució de les obres.

3. En cap cas es podran acoger a les beneficis del apartat 2 d'aquest article aquelles obres que es portin a terme en edificis catalogats o inclosos en conjunts històric-artístics, sotmesos a la legislació de protecció del patrimoni històric de les Illes Balears o catalogats o protegits per el planejament urbanístic.

En compliment del precepte anterior, les modificacions realitzades haurien d'haver paralizat, i actualment, les obres es troben executades en la seva totalitat

QUINTO.- Per un altre costat, en les prescripcions que figuren en el informe emés en data 7 d'octubre de 2024 per Patrimoni, com en el Acuerd de la Comissió Insular de Patrimoni Històric de Mallorca en sessió celebrada en data 20 de maig de 2014: *“S'han de conservar tots els elements etnològics existents (forn, rampa “tafona”, cisterna).”*

Se comprova en la visita d'inspecció que la cisterna s'ha eliminat i la rampa s'ha substituït per escales. Per tant, no s'ha complert amb les prescripcions de la licència.

Consta informe desfavorable emés per el Tècnic municipal de Patrimoni en data 24 d'octubre de 2024:

“Les obres a legalitzar corresponen a substitució de la rampa per unes escales,



Ajuntament d' Andratx

addició d'unes escales que connecten els dos nivells de magatzem d'ús agrícola, aixecament de paret que divideix en dos espais i s'afegeixen per l'exterior, a la façana nord de la nau uns nous forats/armaris amb persiana, tot això dins la construcció agrícola. A l'espai/pati entre la construcció agrícola i l'ala sud: eliminació de la cisterna i addició de graons aïllats i escales que connecten els dos accessos a aquest espai. I a l'habitatge, l'obertura V01 es s'ha fet més ampla.“

SEXTO.- En fecha 28 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de rehabilitación de una construcción histórica de uso agrícola, modificación de huecos y adición de piscina en vivienda unifamiliar existente, situada en el camí de Morella, 100 y 100A de Andratx (CFO de MA 3/2014), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y no se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 3/2014, así como las modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras que afectan a un inmueble incluido en el Catálogo municipal, las obras se deberían haber paralizado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156.3 de la LUIB.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de rehabilitación de una construcción histórica de uso agrícola, modificación de huecos y adición de piscina en vivienda unifamiliar existente, situada en el camí de Morella, 100 y 100A de Andratx (CFO de MA 3/2014), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y no se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 3/2014, así como las modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras que afectan a un inmueble incluido en el Catálogo municipal, las obras se deberían haber paralizado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156.3 de la LUIB.

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REHABILITACIÓN DE UNA CONSTRUCCIÓN HISTÓRICA DE USO AGRÍCOLA, MODIFICACIÓN DE HUECOS Y ADICIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE (CFO de MA 3/2014)**, situado en el **CAMÍ DE MORELLA, 100 Y 100A (ANDRATX)**, referencias catastrales 07005A016006750000RG y 07005A016006850000RO, solicitado por **ALEXANDRA KHUEN BELASI**, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, y no se ajustan al proyecto con licencia otorgada MA 3/2014, así como las modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras que afectan a un inmueble incluido en el Catálogo municipal, las obras se deberían haber paralizado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156.3 de la LUIB.

1º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS (105.349,00.-€).**

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: **CIENTO CINCO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS (105.349,00.-€).**



Ajuntament d' Andratx

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

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

Expedient 9057/2024. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9057/2024**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a D^a. **MARIA ALEMANY MASSOT**, correspondiente a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE GARAJES Y LOCALES COMERCIALES (MA 99/2002)**, situadas en **CARRER BISCAIA ESQUINA CON TR. DE SA TANQUETA (ANDRATX)**, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística MA 99/2002 fue concedida a favor de D^a. MARIA ALEMANY MASSOT^{**},^{**} en virtud de Acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 22 de noviembre de 2002, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

2553/2019	Proyecto básico de construcción de un edificio de garajes y locales comerciales. Otorgada por Acuerdo de la Comisión de Gobierno en fecha 22 de noviembre de 2002, y notificado en fecha 12 de diciembre de 2002. Plazo de inicio de las obras: 6 meses. Plazo de finalización de las obras: 24 meses.
6117/2021	Proyecto de ejecución de construcción de edificio de garajes y locales comerciales. Otorgada por Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 27 de junio de 2003, y notificado en fecha 17 de julio de 2003.
CFO 46/2005	Certificado de final de obra parcial del edificio de garaje y cuatro



Ajuntament d' Andratx

	locales comercials. Sólo afecta al garaje: otorgado en virtud de Decreto n.º 1466/2005 de fecha 26 de octubre de 2005.
PRG 35/2006	Prórroga de la licencia MA 99/2002 Otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 4 de agosto de 2006.
31/2004	Proyecto básico + ejecución de ampliación de edificio entre medianeras con 4 viviendas. Otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de julio de 2024.

2º.- En fecha 1 de agosto de 2024, el Celador municipal emitió informe de inspección y valoración (expediente n.º CP 5821/2024), haciendo constar lo siguiente:

“(…)

Atès que en aquesta situació i amb referències cadastral tenen relacionat els següents expedients:

- Exp. MA 99/2002: Llicència per un edifici de garatge i locals comercials.

Llicència del projecte bàsic concedida per comissió de govern de dia 22/11/2002 i llicència del projecte d'execució concedida per comissió de govern de dia 27/06/2003.

En aquest expedient es descriu l'execució de 4 locals comercials.

- Exp. 31/2004. Llicència per ampliació d'edifici entremitgeres amb 4 habitatges. Llicència del projecte bàsic i d'execució concedida per junta de govern local el 16/07/2024.

En aquest expedient només es descriu l'ampliació de l'edifici consistent en les plantes habitatge. Fà referència a que hi ha executat un edifici de garatge i els quatre locals comercials.

- CFO 46/2005: Certificat final d'obra parcial de l'edifici de garatge i locals comercials. El certificat final d'obra només afecta al garatge.

Aquest està concedit per Decret 1466/2005 de 26/10/2005.

- Exp. Prorroga 35/2006 per la construcció de l'edifici amb llicència de l'expedient



Ajuntament d' Andratx

MA 99/2002. Concedida per junta de govern local de dia 4 d'agost de 2006.

- 388/2024: Agrupació de locals amb referència cadastral 0008706DD5800N0008GQ, 0008706DD5800N0009HW, 0008706DD5800N0010FM i 0008706DD5800N0011GQ. Pendent de documentació (no liquidat).

S'enten que els locals que varen obtenir llicència amb l'expedient MA 99/2002 no varen obtenir el certificat final d'obra. Però apareixen com existents a l'expedient d'ampliació 31/2004.

A l'expedient 388/2024 consten fotografies que aparentment els locals estàn inacabats coincidint amb les fotografies adjuntes a l'expedient 5821/2024, comunicació prèvia.”

5º.- Consta informe jurídico emitido en fecha 24 de octubre de 2024, señalando lo siguiente:

“(…)

En conclusión a lo expuesto, actualmente las obras se encuentran inacabadas y los plazos de la licencia han finalizado, por lo que los cuatro locales comerciales no disponen de título habilitante, concurriendo, por tanto, causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística MA 99/2002, en base al artículo 8 de la LDU.

En cuanto a las obras solicitadas con la comunicación previa del expediente n.º 5821/2024, consistentes en la construcción de un aseo y vestuario/ducha (incluyendo instalación ACS y evacuación), acondicionamiento y pintado de paredes y techos en Tr. Sa Tanqueta nº 19 (Locales), de conformidad con el artículo 261.2 del RLUIB no se podrán realizar ningún tipo de obra más que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes.

Dar traslado del presente informe a la Inspectora de obras municipal, a los efectos oportunos.

Dar traslado al Área de Gestión de Licencias para iniciar el correspondiente expediente de declaración de caducidad de la licencia MA 99/2002, a los efectos oportunos.”

6º.- Consta informe técnico de fecha 26 de noviembre de 2024 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística MA 99/2002, cuyo objeto es la construcción de edificio de garajes y locales comerciales, situada en el carrer Biscaia, esquina con Tr. de sa Tanqueta (Andratx).

SEGUNDO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia MA 99/2002, esto es, la LDU, concretamente a su artículo 8 establece lo siguiente:

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

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

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

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

TERCERO.- Se ha presentado una comunicación previa (expediente n.º 5821/2024), donde se puede observar en las fotografías aportadas del estado actual, que los cuatro locales comerciales no se encontraban divididos ni ejecutados los revestimientos ni las instalaciones.

También figura expediente de agrupación de locales según expediente 388/2024, que actualmente se encuentra en tramitación (pendiente de documentación por parte del promotor). El edificio actualmente según vista exterior, se encuentra finalizado en planta baja y 2 plantas piso, correspondiente con las viviendas. No se ha entrado en el edificio, por lo que no se ha podido constatar si las viviendas se encuentran finalizadas en su totalidad.

CUARTO.- A la vista de los antecedentes anteriormente mencionados y dado que se ha comprobado que los cuatro locales comerciales que obtuvieron licencia MA



Ajuntament d' Andratx

99/2002 no se encuentran finalizados, tal y como constan en las fotografías del expediente nº 388/2024 y 5821/2024, y los plazos de vigencia de la licencia urbanística han expirado, además que tampoco consta solicitado ni otorgado el correspondiente certificado municipal de finalización de las obras.

QUINTO*.- La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, de acuerdo con el precepto mencionado, en concordancia 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, la Técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**:

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE GARAJES Y LOCALES COMERCIALES (MA 99/2002)**, situadas en **CARRER BISCAIA ESQUINA CON TR. DE SA TANQUETA (ANDRATX)**, otorgada a **D^a. MARIA ALEMANY MASSOT**, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia.

SEGUNDO.- Conceder trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de 15 días pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

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

Expedient 7115/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7115/2024**, incoado en este Ayuntamiento por D. **SIMON MILTON WEBBER**, relativo a la solicitud de **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO LA LICENCIA PARA LA REFORMA DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (expediente n.º 2428/2021)** situada en **CARRER DALI, 11 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7188534DD4779S0001TT**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015,



Ajuntament d' Andratx

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 9 de febrero de 2024, se otorgó a la entidad mercantil interesada licencia urbanística de reforma de piscina en vivienda unifamiliar aislada (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 23 de febrero de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-2375). Expediente n.º 2428/2021.

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

2º.- En fecha 12 de marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de reforma de piscina vivienda unifamiliar aislada (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2865), siendo completado en fecha 14 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 1014-E-RE-3012). Consta informe técnico favorable de fecha 20 de marzo de 2024, y notificado en fecha 23 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-3851). Expediente n.º 2326/2024.

3º.- En fecha 27 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de prórroga del plazo de inicio de la licencia urbanística de reforma de piscina en vivienda unifamiliar aislada (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9476), siendo completado en fecha 28 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12340), en fecha 29 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12376) y en fecha 8 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12847).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras de la licencia de reforma de piscina en vivienda unifamiliar aislada (expediente n.º 2428/2021).

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 2428/2021, es decir, el Reglamento de la 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante,



Ajuntament d' Andratx

RLUIB), y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La 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.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo para inicio de la obra finalizaba en fecha 24 de septiembre de 2024, por lo que la solicitud de prórroga del plazo de inicio de las obras registrada en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2024 se ha realizado en plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras de la licencia de reforma de piscina en vivienda unifamiliar aislada (expediente n.º 2428/2021), para las obras situadas en **CARRER DALI, 11 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7188534DD4779S0001TT.

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 **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO LA LICENCIA PARA LA REFORMA DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (expediente n.º 2428/2021)** situada en **CARRER DALI, 11 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7188534DD4779S0001TT**, solicitada por D. **SIMON MILTON WEBBER**.

SEGUNDO.- El plazo máximo de inicio de las obras es de tres (3) meses.

TERCERO.- Notificar el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que



Ajuntament d' Andratx

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.

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

Expedient 7517/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7517/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO**, relativo a la solicitud de **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO DEL PERMISO INTEGRADO DE INSTALACIÓN Y OBRA DE LOCAL COMERCIAL Y VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA** (expediente n.º **2196/2018**) situada en **CARRER TÀPIES**, Solar 1 de la parcelación **2/2017** (Antiguo C/ Picasso 7 y Tàpies 14) – **PUERTO DE ANDRATX**, con referencia catastral **7186014DD4778N0000OW**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el



Ajuntament d' Andratx

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 23 de agosto de 2023, se otorgó a la entidad mercantil interesada permiso integrado de instalación y obra de local comercial y vivienda unifamiliar con piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 3 y 4 de septiembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-9238 y 2023-S-RE-9240). Expediente n.º 2196/2018.

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

2º.- En fecha 16 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de permiso integrado de instalación y obra de local comercial y vivienda unifamiliar con piscina (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1836). Consta informe técnico municipal favorable de fecha 21 de febrero de 2024 y del Ingeniero municipal de fecha 15 de abril de 2024, y notificados en fecha 15 y 16 de abril de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-4905 y 2024-S-RE-4906). Expediente n.º 1637/2024.

3º.- En fecha 5 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de prórroga del plazo de inicio de la licencia n.º 2196/2018 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9845), siendo completado en fecha 24 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12186) y en fecha 11 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12938).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras del permiso integrado de instalación y obra de local comercial y vivienda unifamiliar con piscina (expediente n.º 2196/2018).

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 2428/2021, es decir, el Reglamento de la



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La 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.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo para inicio de la obra finalizaba en fecha 15 de octubre de 2024, por lo que la solicitud de prórroga del plazo de inicio de las obras registrada en este Ayuntamiento en fecha 5 de septiembre de 2024 se ha realizado en plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras del permiso integrado de instalación y obra de local comercial y vivienda unifamiliar con piscina (expediente n.º 2196/2018), para las obras situadas en **CARRER TÀPIES, Solar 1 de la parcelación 2/2017 (Antiguo C/ Picasso 7 y Tàpies 14) – PUERTO DE ANDRATX**, con referencia catastral 7186014DD4778N0000OW.

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 **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO DEL PERMISO INTEGRADO DE INSTALACIÓN Y OBRA DE LOCAL COMERCIAL Y VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA** (expediente n.º 2196/2018) situada en **CARRER TÀPIES, Solar 1 de la parcelación 2/2017 (Antiguo C/ Picasso 7 y Tàpies 14) – PUERTO DE ANDRATX**, con referencia catastral **7186014DD4778N0000OW**, solicitada por **FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO.**



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- El plazo máximo de inicio de las obras es de tres (3) meses.

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.

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

Expedient 8786/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **8786/2024**, incoado en este Ayuntamiento por el Sr. **JOHANN ZITTERA**, relativo a la solicitud de **7ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MA 25/2013)**, para las obras situadas en **CARRER VIOLÍ, 48 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7066507DD4776N0001QG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el



Ajuntament d' Andratx

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 4 de octubre de 2024 se otorgó al interesado la 6ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MA 25/2013) por un plazo máximo de 12 días, siendo notificado a la parte interesada en fecha 15 de octubre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-14061). Expediente n.º 6737/2024.

2º.- En fecha 16 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 7ª prórroga de la licencia MA 25/2013 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11782), siendo completado en fecha 8 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12859), entre la que se consta un certificado emitido por el arquitecto de la obra en el que se señala que se ha ejecutado un 80,37% de la totalidad de la obra.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 7ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, MA 25/2013, para las obras situadas en la calle Violí, 48 del Puerto de Andratx.

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

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia MA 25/2013, es decir, la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística (en adelante, LDU), en su artículo 8 dispone que:

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

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente



Ajuntament d' Andratx

de caducidad de la licencia otorgada. La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

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

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

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

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

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

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

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites



Ajuntament d' Andratx

procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 7ª prórroga de la licencia MA 25/2013, cuyo objeto era la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, MA 25/2013, para las obras situadas en la calle Violí, 48 del Puerto de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la 7ª prórroga de la licencia MA 25/2013 para la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, solicitada por el Sr. JOHANN ZITTERA, para las obras situadas en el CARRER VIOLÍ, 48 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7066507DD4776N0001QG.

SEGUNDO.- El plazo máximo de ejecución de las obras es de 6 días.

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

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

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

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

TERCERO.- Extender la oportuna licencia.

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

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



Ajuntament d' Andratx

desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

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

Expedient 8825/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **8825/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **ORADA EGO HOUSE S.L.**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA Y GARAJE, LO 155/2017 (expediente n.º 6639/2018)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 17 - 19 – URB. COSTA DE ANDRATX “CALA LLAMP” (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7967803DD4776N0001WG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de enero de 2021 se otorgó licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (proyecto básico), siendo notificado en fecha 3 de marzo de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-892). Expediente n.º 6639/2018. TITULAR: ALEJANDRO VON WABERER.

- Plazo inicio de las obras: 6 meses.



Ajuntament d' Andratx

- Plazo finalización de las obras: 24 meses.

2º.- En fecha 2 de septiembre de 2021, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7070), siendo completado en fecha 26 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7799). Consta informe técnico favorable emitido por la Arquitecta municipal de fecha 3 de noviembre de 2021. Expediente n.º 7814/2021.

3º.- En fecha 27 de octubre de 2021, consta cambio de titularidad de la licencia urbanística n.º 6639/2018 (LO 155/2017), pasando de Alejandro Von Waberer de la Mora a ORADA EGO HOUSE S.L.

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de julio de 2024, se otorgó a la parte interesada la 1ª prórroga de la licencia n.º 6639/2018, por un plazo de 12 meses, siendo notificado en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-10567).

5º.- En fecha 21 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia n.º 6639/2018 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11976), siendo completado en fecha 31 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12539) y en fecha 6 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12751).

6º.- En fecha 25 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de Modificaciones durante el transcurso de las obras de la licencia n.º 6639/2018. Actualmente se encuentra en tramitación.

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 de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (expediente n.º 6639/2018).

Entre la documentación registrada en fecha 21 de octubre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto, Alejandro von Waberer de la Mora y Maria Oliver, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 44% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11976).

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 6639/2018, es decir, el Reglamento general



Ajuntament d' Andratx

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 (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 deberán reflejar expresamente en el acto de su otorgamiento.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.”

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 21 de octubre de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (expediente n.º 6639/2018), situada en el carrer Orada, 17 y 19 – Urb. Costa de Andratx “Cala Llamp” (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA Y GARAJE, LO 155/2017 (expediente n.º 6639/2018)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 17 - 19 – URB. COSTA DE ANDRATX “CALA LLAMP” (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7967803DD4776N0001WG, solicitada por la entidad mercantil **ORADA EGO HOUSE 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 Reglamento

de desarrollo de la LOUS:

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



Ajuntament d' Andratx

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 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 10255/2022. MTO FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 10255/2022, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE**



Ajuntament d' Andratx

EL TRANCURSO DE CAMBIO DE CUBIERTA Y AMPLIACIÓN DE GARAJE (MD de 155/2018 (LO 167/2017), situada en **CARRER INDUSTRIA, 7 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0306105DD5800N0001PJ, solicitado por **ANDRACONS, S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 26 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de reforma de cambio de cubierta y ampliación de garaje (MD de 155/2018) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-10518), siendo completado en fecha 2 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3938), en fecha 2 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1189), en fecha 21 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2037 y 2024-E-RE-2042).

2º.- En fecha 11 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 9 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9313 y 2024-S-RE-9316).

3º.- En fecha 2 de septiembre de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9677).

4º.- En fecha 6 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Es sol·licita modificació en el transcurs de les obres MTO, de la llicència LO 167/2017. L'obra consistia en el canvi de coberta i ampliació d'un garatge existent en planta baixa.

Vista la documentació presentada en data 26/10/2022, amb E-RE-9047, la MTO



Ajuntament d' Andratx

sol·licitada consisteix en el canvi d'ús i ampliació de garatge en planta baixa a habitatge en planta baixa i pis. S'informen deficiències en data 09/07/2024.

Constava una pròrroga amb núm. d'expedient 10603/2021, per un termini de 12 mesos, atorgada per JGL en data 15/07/2022. Consta una segona pròrroga amb núm. d'expedient 5870/2024 amb informe jurídic favorable de data 31/10/2024, per un termini de 6 mesos.

D'altra banda, la MTO sol·licitada segons l'art. 156. 1 de la Luib, implica paralització de les obres ja que afecta al nombre d'habitatges, l'alçària, el volum i l'ocupació màxima autoritzada.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 02/09/2024 amb E-RE-9677, amb no de visat 11/08234/24 i data 23/01/23, s'informa:

- Les deficiències tècniques requerides estan resoltes.*
- Consta 2a pròrroga amb núm. d'expedient 5870/2024, amb informe jurídic favorable de data 31/10/2024, per un termini de 6 mesos.*

Conclusió

- 1. En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 02/09/2024 amb E-RE-9677, amb no de visat 11/08234/24 i data 29/08/24, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques."*

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 cambio de cubierta y ampliación de garaje existente en planta baja (MD de LO 167/2017).

Vista la documentación registrada, el Modificación durante el transcurso de las obras solicitada consiste en el cambio de uso y ampliación de garaje en planta baja a vivienda en planta baja y piso, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/08234/24 de fecha 29 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º



Ajuntament d' Andratx

2024-E-RE-9677).

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

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

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

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

En este caso, según el informe técnico municipal, las obras que se pretenden modificar suponen una variación de los parámetros urbanísticos, ya que afecta al n.º de viviendas, alzada, volumen y ocupación máxima autorizada.

En referencia a lo anterior, el artículo 156 de la LUIB 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 6 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras consistentes en el cambio de uso y ampliación de garaje en planta baja a vivienda en planta baja y piso, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/08234/24 de fecha 29 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9677), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras consistentes en el cambio de uso y ampliación de garaje en planta baja a vivienda en planta baja y piso, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con



Ajuntament d' Andratx

visado COAIB n.º 11/08234/24 de fecha 29 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9677), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Autorizar las **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE CAMBIO DE CUBIERTA Y AMPLIACIÓN DE GARAJE (MD de 155/2018 (LO 167/2017))**, situada en **CARRER INDUSTRIA, 7 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0306105DD5800N0001PJ, solicitado por **ANDRACONS, S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/08234/24 de fecha 29 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9677), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (18.335,12.-€)**
- El aumento por las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES ERUOS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (149.963,33.-€). Se incluye Seguridad y Salud.**
- El presupuesto total asciende a la cantidad de^{**}: **CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (151.796,45.-€). Se incluye Seguridad y Salud.**^{**}



Ajuntament d' Andratx

- El presupuesto de Seguridad y Salud asciende a la cantidad de^{**}: SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (6.799,47.-€).^{**}

3.- Plazos:

- No varían con respecto a los iniciales.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

procedente de derecho.

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

- El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DIECIOCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON DOCE CÉNTIMOS (18.335,12.-€)**
- El aumento por las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y TRES ERUOS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (149.963,33.-€). Se incluye Seguridad y Salud.**
- El presupuesto total asciende a la cantidad de^{**}: CIENTO CINCUENTA Y UN MIL SETECIENTOS NOVENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (151.796,45.-€). Se incluye Seguridad y Salud.^{**}
- El presupuesto de Seguridad y Salud asciende a la cantidad de^{**}: SEIS MIL SETECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y SIETE CÉNTIMOS (6.799,47.-€).^{**}

Expedient 2802/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2802/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 6 de abril de 2021 el Celador Municipal emite informe n.º 52/2021 LC por una inspección realizada el 25/03/2021 en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU, Suelo urbano, unifamiliar.

“1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: UNIFAMILIAR

2. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

El inspector de obras que suscribe, informa a esta unidad que en el ejercicio diario de sus funciones, con fecha 25 de marzo de 2021, detecta una obra, situada en el emplazamiento arriba indicado, que se están realizando obras que no se ajustan a la



Ajuntament d' Andratx

comunicación previa solicitada.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

*Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que se están realizando obras de **reforma integral** de la vivienda.*

Se ha podido comprobar que existe una comunicación previa con número 536/2021. Pero las obras que se están ejecutando, no se ajustan a dicha comunicación y se están efectuando obras que para poderse realizar es necesario licencia de obras.

[...]"

Identifica como personas responsables a:

-PROPIETARIO: STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ.

- CONSTRUCTOR: REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX.

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

"Referencia Catastral 6180404DD4768S0001SU

Localización. CL METLERA 17 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social:

STÜRTZ LEONHARD JOSEF NIF/NIE: Y106XXXXJ

Domicilio fiscal : XXXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 27/10/2020 "

3º.- Mediante Decreto nº 1238, de 7 de abril de 2021, del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU, a STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, en concepto de propietario, y a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, en concepto



Ajuntament d' Andratx

de constructora.

4º.- En fecha 8 de abril de 2021 el Celador Municipal emite informe en el que indica:

"Personado en la dirección anteriormente citada, siendo las 12:43 horas del JUEVES 8 de abril de 2021, el inspector de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de paralización de obras".

5º.- En fecha 12 de abril de 2021 el Celador Municipal emite informe nº 52,1/2021 LC:

"1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: UNIFAMILIAR

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 536/2021: Comunicación previa para la realización de obras varias según presupuesto. Pendiente de subsanar deficiencias.

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

El inspector de obras que suscribe, informa a esta unidad que en el ejercicio diario de sus funciones, con fecha 25 de marzo de 2021, detecta una obra, situada en el emplazamiento arriba indicado, que se están realizando obras que carecen de licencia.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personado en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular y toma de medidas el inspector de obras que suscribe informa que se están realizando obras de reforma integral de la vivienda y se ha realizado una ampliación de volumen.

Se trata de una vivienda unifamiliar de 392 m², según catastro, distribuida en planta baja y planta piso. Cuenta con piscina y garaje en la zona exterior. La construcción de la vivienda es del año 1996.

Las obras que se están realizando son las siguientes:

En la planta baja, se ha procedido a la demolición de la tabiquería interior, parte de los muros exteriores, dos pilares del porche, pavimentación interior y de la terraza. Se ha desmontado la instalación eléctrica y de fontanería, así como las puertas interiores y las puertas y ventanas exteriores. También, se ha construido un nuevo



Ajuntament d' Andratx

volumen adosado al porche (2,50 m x 2,30 m y una altura de 3 m) y se ha cerrado con ladrillo cerámico parte del porche para dar mayor amplitud a la vivienda.

En la planta piso, se ha procedido a la demolición de la tabiquería interior, un volumen de (3m x 1m y 3 m de altura) en la zona de la entrada, pavimentación interior y de la terraza.

Desmontaje de la instalación eléctrica y de fontanería, barandilla terraza, así como las puertas interiores y las puertas y ventanas exteriores.

En la zona exterior, cambio de tejas e impermeabilización de la cubierta, demolición de un porche, compuesto por vigas de madera y cubierta de teja árabe de 3 m², situado en la zona de la entrada a la vivienda y dos nuevos volumentes dentro de la piscina.

En el momento de la visita se han realizado todas la demoliciones y se iba a comenzar con la realización de la tabiquería interior.

Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe una comunicación previa (536/2021) para la realización de parte de estas obras. Dicho expediente está pendiente de subsanación de deficiencias por parte del promotor. Por lo tanto, las obras carecen de licencia para ser ejecutadas.

5. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Reforma integral en interior de vivienda. 238 m²
- Pavimentación en zona exterior de la vivienda 61 m²
- Desmontaje de cobertura de teja curva, nueva impermeablización cubierta 125 m²
- Construcción de nuevo volumen en planta baja 9 m³
- Demolición de porche en la zona de entrada vivienda 3 m²
- Demolición volumen en la zona de la entrada vivienda 9 m³
- Ampliación terraza exterior planta piso 6 m²
- 2 volúmenes zona piscina 5 m³ cada uno

6. RESPONSABLES:



Ajuntament d' Andratx

TITULAR

NOMBRE STÜRTZ LEONHARD JOSEF NIF Y106XXXXJ

[...]

CONSTRUCTOR

NOMBRE REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU NIF B0274XXXX

[...]"

5º.- En fecha 13 de abril de 2021 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 CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (43.397,89.-€.-€)

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 3 meses

OBSERVACIONES: Las obras PODRÍAN SER LEGALIZABLES, siempre y cuando se ajusten a las NNSS'07 de Andratx y no excedan los parámetros urbanísticos que la normativa establece".

6º.- En fecha 12 de abril de 2021, RGE nº 2021-E-RE-2459, JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con DNI nº 4304XXXXP, en nombre y representación de REHABILITACIONES Y REFORMAS JM, SLU, con NIF nº B0274XXXX, presenta una solicitud:

"EXPONE:

He recibido Notificación del Decreto núm. 2021/1238 de fecha 7 de abril de 2021 relativo al expte. Núm 2802/2021, expediente sancionador, relativo a ordenar 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 de subsuelo que se puedan ir desarrollando o ejecutando en las obras situadas en Cl. Metlera, 17 del Puerto de Andratx.

Que ya se ha procedido al encargo por parte de un Arquitecto, Proyecto de Legalización y reforma de vivienda unifamiliar aislada.

Que dicha suspensión se refiere a la suspensión de todos los actos de construcción.

Que en la Comunicación Previa presentada con número de expediente 536/2021, en



Ajuntament d' Andratx

el presupuesto presentado, en una de sus partes, se solicitó cambiar tejas de las cubiertas por humedades y actualmente la cubierta se encuentra sin tejado pendiente de la colocación de las tejas así como la colocación de piedra en rampa.

Que para evitar más humedades en la cubierta,

SOLICITO:

Suspensión parcial de los actos de construcción en lo que se refiere a la colocación de tejas en la cubierta, así como la colocación de piedra en rampa, a la espera de la presentación del Proyecto de Legalización y reforma de la vivienda para poder cumplir con el referido Decreto de Suspensión".

7º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 16 de abril de 2021, acordó:

"PRIMERO.- DESESTIMAR la solicitud presentada por JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ, con DNI nº 4304XXXXP, en nombre y representación de REHABILITACIONES Y REFORMAS JM, SLU, con NIF nº B0274XXXX, en fecha 12 de abril de 2021, RGE nº 2021-E-RE-2459, por los motivos expuestos en el primer fundamento jurídico.

SEGUNDO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto del Regidor de Urbanismo y Licencias de Actividades núm. 1238, de 7 de abril de 2021 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, en concepto de propietario, y a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, en concepto de constructora, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU, consistentes en:

- Reforma integral en interior de vivienda. 238 m²

- Pavimentación en zona exterior de la vivienda 61 m²



Ajuntament d' Andratx

- *Desmontaje de cobertura de teja curva, nueva impermeabilización cubierta 125 m²*
- *Construcción de nuevo volumen en planta baja 9 m³*
- *Demolición de porche en la zona de entrada vivienda 3 m²*
- *Demolición volumen en la zona de la entrada vivienda 9 m³*
- *Ampliación terraza exterior planta piso 6 m²*
- *2 volúmenes zona piscina 5 m³ cada uno*

Y como consecuencia: [...]

CUARTO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, en concepto de propietario, y a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, en concepto de constructora, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU, consistentes en:

- *Reforma integral en interior de vivienda. 238 m²*
- *Pavimentación en zona exterior de la vivienda 61 m²*
- *Desmontaje de cobertura de teja curva, nueva impermeabilización cubierta 125 m²*
- *Construcción de nuevo volumen en planta baja 9 m³*
- *Demolición de porche en la zona de entrada vivienda 3 m²*
- *Demolición volumen en la zona de la entrada vivienda 9 m³*
- *Ampliación terraza exterior planta piso 6 m²*
- *2 volúmenes zona piscina 5 m³ cada uno*

Y como consecuencia: [...].”

El acuerdo se notificó a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, el día 01/05/2021 y a STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, el día 12/05/2021 (BOE nº113).

8º.- En fecha 9 de julio de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-5679, IGNACIO PONS DE



Ajuntament d' Andratx

VILLANUEVA, en nombre y representación de LEONHARD JOSEF STÜRTZ, presenta solicitud de legalización (expediente nº 6394/2021) mediante PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ASILADA CON PISCINA Y EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DIRECCIÓN: C/ METLERA 17, URB. CALA MORAGUES.

9º.- En fecha 20 de julio de 2021 la Instructora de los procedimientos emitió la diligencia siguiente:

“DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR LA SUSPENSIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y DEL SANCIONADOR Nº 2802/2021

Visto que en fecha 9 de julio de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-5679, IGNACIO PONS DE VILLANUEVA, en nombre y representación de LEONHARD JOSEF STÜRTZ, presenta solicitud de legalización (expediente nº 6394/2021) mediante PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ASILADA CON PISCINA Y EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DIRECCIÓN: C/ METLERA 17, URB. CALA MORAGUES, y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 2802/2021 QUEDA SUSPENDIDO desde el 9 de julio de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

10º.- En fecha 20 de julio de 2021 el Celador Municipal emite informe en el que indica lo siguiente:

“Personado en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, el inspector de obras que suscribe comprueba que no se ha cumplido la suspensión de obras acordadas en el decreto 2021/1238 de fecha 7 de abril de 2021.

Se están realizando las obras siguientes:

- INTERIOR DE LA VIVIENDA

> Realización de instalaciones para colocación de suelo radiante y solera de hormigón.

> Instalación de premarcos para carpintería interior.

> Instalación eléctrica y de climatización.



Ajuntament d' Andratx

- EXTERIOR DE LA VIVIENDA

> *Enfoscado y enlucido de la fachada.*

Tras haber mantenido una conversación con el encargado de la obra, nos indica que los trabajos se están realizando bajo la dirección de José Manuel Sanchez (propietario de la empresa constructora Rehabilitaciones y Reformas JM SLU)”.

11º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 23 de julio de 2021, acordó:

“PRIMERO.- IMPONER a STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, en concepto de propietario, la primera multa coercitiva de 4.339,79 €, y a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, en concepto de constructora, la primera multa coercitiva de 4.339,79 €, por incumplimiento de la orden de suspensión dictada el 7 de abril de 2021, mediante Decreto nº 1238, de 7 de abril de 2021, del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades, medida cautelar confirmada por acuerdo de 16 de abril de 2021 de la Junta de Gobierno Local, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá que las multas se reiteren con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la primera multa coercitiva.

SEGUNDO.- ORDENAR el precinto de las obras sitas en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU.

TERCERO.- NOTIFICAR [...]”.

12º.- Consta informe de la Policía Local de fecha 27 de agosto de 2021:

“En Andratx (Illes Balears), siendo las 10:30 horas del día 24 de agosto del año en curso, y en las Dependencias de la Policía Local, el Oficial de Policía, titular del carne profesional número A040029 (Int.18) junto con el Policía cont TIP A-17001, mediante el presente le participan los siguientes EXTREMOS: Que iniciado un seguimiento del precinto de una obra el día 10 del mes en curso y tras las comprobaciones realizadas a través del departamento de Urbanismo y Jefatura, y en cumplimiento al Decreto número 2808/2021, el Oficial que suscribe procede al precinto del acceso a la obra sita en calle Metlera n.º 17 del Puerto de Andratx. [...]».

13º.- En fecha 17 de noviembre de 2021 los Celadores Municipales informan:



Ajuntament d' Andratx

«Los inspectores de obras que suscriben en el ejercicio habitual de sus obligaciones, para poder continuar con la tramitación del expediente de legalización 7090/2021 de la vivienda situada en calle Metlera con número de policía 17, hemos procedido a la rotura del precinto para poder acceder a su interior y realizar la inspección oportuna.

Una vez realizada la inspección se ha precintado la puerta de acceso peatonal, mediante bridas, imposibilitando su apertura».

14º.- En fecha 10 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RE-1821, IGNACIO PONS DE VILLANUEVA, con NIF nº 3406XXXXG, en nombre y representación de LEONHARD JOSEF STÜRTZ, con NIE nº Y106XXXXJ, presenta solicitud de levantamiento de la medida cautelar de suspensión de las obras.

15º.- En fecha 1 de abril de 2022 la Junta de Gobierno Local acuerda denegar la solicitud de levantamiento de la medida cautelar de suspensión de las obras en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU, de 10 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RE-1821, presentada por IGNACIO PONS DE VILLANUEVA, con NIF nº 3406XXXXG, en nombre y representación de LEONHARD JOSEF STÜRTZ, con NIE nº Y106XXXXJ.

16º.- En fecha 4 de abril de 2022 la Celadora Municipal informa que: *“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras siguen paradas y precintadas de acuerdo con la suspensión de obras ordenada mediante Decreto el 7 de abril de 2021”.*

17º.- En fecha 1 de septiembre de 2022, RGE n.º 2022-E-RE-7219, IGNACIO PONS DE VILLANUEVA, con NIF nº 3406XXXXG, en nombre y representación de LEONHARD JOSEF STÜRTZ, con NIE nº Y106XXXXJ, solicita romper el precinto existente para un acceso puntual el próximo 6 de septiembre de 2022 para que posteriormente se pueda volver a colocar dicho precinto al día siguiente.

18º.- En fecha 12 de septiembre de 2022 se notifica a LEONHARD JOSEF STÜRTZ, con NIE nº Y106XXXXJ, el siguiente requerimiento: *“Examinat l'expedient número 2802/2021, incoat davant aquest Ajuntament per LEONHARD JOSEF STÜRTZ, corresponent a la sol·licitud per a rompre el precinte existent per a accés puntual a l'habitatge situat a CL METLERA 17 d'aquest terme municipal, s'observa que s'haurà d'aportar:*



Ajuntament d' Andratx

1. Escrit justificant els motius per a rompre el precinte existent.

La documentació citada haurà d'aportar-la en el termini màxim de deu dies comptats a partir del següent a la recepció del present escrit, advertint-li que transcorreguts deu dies sense que aportació la documentació requerida, es declararà el desistiment de la sol·licitud en compliment del que s'estableix en l'article 68.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques”.

19º.- En fecha 14 de septiembre de 2022, RGE n.º 2022-E-RE-7590, presentan justificación de la entrada en la obra.

20º.- En fecha 24 de julio de 2023 el Celador Municipal informa: *“Personado en la citada ubicación, el día 20 de julio de 2023 a las 11:05 horas y tras haber realizado una inspección ocular, se ha podido comprobar que la obra se encuentra paralizada y precintada la puerta de acceso”.*

21º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 6 de junio de 2024, acuerda conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situado en CARRER METLERA, 17 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6180404DD4768S0001SU, solicitado por los Sres. WALTER-JOSEF y BIRGIT-CÄLILIE DELFING, proyecto redactado por el despacho de arquitectos 3D3 Arquitectos S.L.P., con visado n.º 11/02662/24 de fecha 18 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3187), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

Clasificación del suelo: URBANIZABLE (UA/5PA).

Zonificación: UNIFAMILIAR.

2º.- Presupuesto y plazos:

Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (143.397,89.-€).

Presupuesto (PEM) de las obras de reforma y ampliación (Proyecto básico) asciende



Ajuntament d' Andratx

a la cantidad de: DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (226.291,81.-€).

Plazo para el inicio de las obras: 6 meses.

Plazo para la finalización de las obras: 24 meses.

El apartado 6º del acuerdo indica *“Dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.*

Las obras del expediente n.º 2802/2021 quedarán legalizadas”.

22º.- En fecha 5 de julio de 2024 la secretaria de los procedimientos emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2802/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 01 d'abril de 2022, de denegar aixecament de suspensió d'obra.

Vist que l'Acord ha estat notificat als següents interessats,

- Sr. LEONHARD JOSEF STÜRTZ, en data 08/04/2022.

Vist que el termini per presentar recurs era de data 09/04/2022 a 08/05/2022, i a data actual s'han presentat escrits amb

- RGE nº 2022-E-RE-7219 en data 01/09/2022 i

- RGE nº 2022-E-RE-7795 en data 14/09/2022.

- Sr. REHABILITACIONES Y REFORMAS JM, SLU, en data 20/04/2022.

Vist que el termini per presentar recurs era de data 21/04/2022 a 20/5/2022, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

A data actual i segons els documents que tenc al meu abast s'ha presentat projecte de legalització, RGE 2021-E-RE-5679 en data 09/07/2021, expedient 6394/2021 LG amb llicència atorgada per JGL de data 06/06/2024.

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

23º.- En fecha 9 de julio de 2024 la instructora emitió la Propuesta de Resolución.

24º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 19 de julio de 2024, acordó:



Ajuntament d' Andratx

“PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de junio de 2024, en el siguiente sentido:

Donde dice: “Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (143.397,89.-€).

Presupuesto (PEM) de las obras de reforma y ampliación (Proyecto básico) asciende a la cantidad de: DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (226.291,81.-€).”

Debe decir: “Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (43.397,89.-€).

Presupuesto (PEM) de las obras de reforma y ampliación (Proyecto básico) asciende a la cantidad de: DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (226.291,81.-€).”

25º.- En fecha 6 de agosto de 2024 la secretaria de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2802/2021, i segons la Proposta de la Instructora de data 9 de juliol de 2024 d'expedient de restabliment i sancionador.

Vist que la Proposta ha estat notificada als següents interessats,

- Sr. LEONHARD JOSEF STÜRTZ, en data 16/07/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 17/07/2024 a 06/08/2024, i a data actual s'ha presentat escrit amb

- RGE nº 2024-E-RE-8694 en data 30/07/2024.

- Sr. REHABILITACIONES Y REFORMAS JM, SLU, en data 15/07/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 16/07/2024 a 05/8/2024, i a data actual s'ha presentat escrit amb

- RGE nº 2024-E-RE-8910 en data 05/08/2024.

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



Ajuntament d' Andratx

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

En el expediente constan las siguientes alegaciones:

- RGE n.º 2024-E-RE-8694, de 30 de julio de 2024, presentadas por JACOBO RODRIGUEZ-MIRANDA JUAN DE SENTMENAT en nombre y representación de LEONHARD-JOSEF STÜRTZ.
- RGE n.º 2024-E-RE-8910, de 5 de agosto de 2024, presentadas por JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ en nombre y representación de REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SL.

I.- En relación a las alegaciones presentadas por LEONHARD-JOSEF STÜRTZ:

I.1.- En cuanto al defecto procedimental de ausencia e indebida notificación

El interesado alega que:

“Atendiendo a la relación de hechos expuesta en la propuesta de resolución notificada el 9 de julio de 2024, se indica que el acuerdo de inicio del expediente sancionador de fecha 16 de abril de 2021, fue notificado al Sr. Stürtz mediante publicación en el BOE el 12 de mayo de 2021, menos de un mes después del



Ajuntament d' Andratx

acuerdo de inicio.

El art. 42.2 de la LPAC establece que cuando la notificación se practique en el domicilio del interesado, y nadie se hiciera cargo de la notificación “se hará constar esta circunstancia en el expediente, junto con el día y la hora en que se intentó la notificación, intento que se repetirá por una sola vez y en una hora distinta dentro de los tres días siguientes”.

En esta línea, el art. 44 de la misma Ley establece que cuando “se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el Boletín Oficial del Estado”.

El Sr. Stürtz ha estado debidamente localizado desde el inicio de sus relaciones con las Administraciones Públicas españolas, habiendo fijado como domicilio a efecto de notificaciones en España la dirección Camí dels Reis nº308 Bloque A, planta 2, 07010, Palma de Mallorca, como se puede comprobar en el Certificado de Situación Censal de la AEAT que adjuntamos.

[...]

En el expediente sancionador no consta que el Ayuntamiento realizase ningún intento de notificación del acuerdo de inicio en ninguno de los domicilios del Sr Sturtz. Entendemos que la notificación vía el BOE no valida dicho requisito procedimental esencial, y que al no haberse cumplimentado en debida forma, el expediente está viciado de nulidad. En vista de lo anterior, entendemos que el Ayuntamiento prescindió total y absolutamente del procedimiento establecido por la LPAC para la notificación de resoluciones y actos administrativos, en tanto una simple comprobación en la base de datos de la AEAT hubiera sido suficiente para localizar el domicilio del Sr. Stürtz. Directamente y sin realizar los dos intentos de notificación que exige la ley, se procedió a publicar la notificación en el BOE en un plazo inferior a un mes, sin haberse cumplido los presupuestos para la utilización de dicho mecanismo de notificación.

[...]”.

Sin embargo la anterior afirmación no es correcta. Tal y como consta en el expediente la notificación del acuerdo de inicio de los procedimientos se intentó primero en papel (Documento n.º 18.1 del expediente). Se realizaron dos intentos de notificación: el primero el 22/04/2021 a las 12.10 horas y el segundo el 23/04/2021 a



Ajuntament d' Andratx

las 16.37 horas (Ausente reparto / Ausente reparto – Se dejó aviso llegada en buzón).

De conformidad con el art. 44 LPACAP, cuando los interesados en un procedimiento sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o bien, intentada ésta, no se hubiese podido practicar, la notificación se hará por medio de un anuncio publicado en el «Boletín Oficial del Estado». Se publicó en el BOE n.º Núm. 113, de 12 de mayo de 2021.

Además, cabe señalar que el Sr. LEONHARD-JOSEF STÜRTZ era totalmente conocedor de este expediente de Disciplina Urbanística a la vista del cartel de paralización colgado en su propiedad así como del precinto de su propiedad y a la vista de los escritos presentados en este Ayuntamiento (RGE n.º 2021-E-RE-7170 de 07/09/2021, RGE n.º 2022-E-RE-1821 de 10/03/2022). En conclusión, se desestima esta alegación.

I.2.- En cuanto al error en el importe de valoración de las obras, y consecuentemente, en la sanción

El interesado alega que:

“En el Hecho nº 5 de la propuesta de resolución del expediente sancionador, se indica que en fecha 13 de abril de 2021, el Arquitecto Municipal emitió un informe de valoración cautelar de las obras sin licencia, fijando su importe en 43.397,89€.

Posteriormente, en el Hecho nº 21, se informa que la Junta de Gobierno Local, en fecha 6 de junio de 2024, resolvía el expediente nº6394/2021 concediendo la licencia de legalización conforme al Proyecto presentado por el despacho de arquitectos 3D3 Arquitectos S.L.P. La Administración, en dicha resolución, indicó que el presupuesto de las obras a legalizar según el proyecto era de 143.297,89€.

Esto es completamente erróneo.

[...]”.

Revisado el expediente de legalización n.º 6394/2021 consta acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de julio de 2024 por el que se modifica el presupuesto de las obras a legalizar:

“PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de junio de 2024, en el siguiente sentido:



Ajuntament d' Andratx

Donde dice: “Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: CIENTO CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (143.397,89.-€).

Presupuesto (PEM) de las obras de reforma y ampliación (Proyecto básico) asciende a la cantidad de: DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (226.291,81.-€).”

*Debe decir: “**Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: CUARENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (43.397,89.-€).***

Presupuesto (PEM) de las obras de reforma y ampliación (Proyecto básico) asciende a la cantidad de: DOSCIENTOS VEINTISEIS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (226.291,81.-€).”

Dicho acuerdo es posterior a la emisión por parte de la instructora de los procedimientos de la Propuesta de Resolución de fecha 9 de julio de 2024.

Por todo lo anterior, procede estimar esta alegación y tomar como base para calcular la sanción el presupuesto corregido del expediente de legalización de 43.397,89 €.

I.3.- En cuanto a las obras efectivamente realizadas

Alega que “Las obras realizadas fueron ejecutadas al amparo de comunicación previa. Las deficiencias vinculadas a la comunicación previa (536/2021) no fueron notificadas ni al promotor ni al constructor.

Tras haber tenido conocimiento de las mismas, el arquitecto se percató que se debía a la ausencia de legalidad de las pre-existencias sobre las que se intervenía.

Dichas pre-existencias no fueron ejecutadas por el Sr Stürtz ni por la empresa constructora Rehabilitaciones y Reformas JM SLU.

Por tanto, no se le pueden imputar ni al Sr Stürtz ni a la constructora Rehabilitaciones y Reformas JM SLU la responsabilidad por tales hechos, y consecuentemente no se le puede sancionar por los mismos”.

Según informó el celador en fecha 6 de abril de 2021 “*Se ha podido comprobar que existe una comunicación previa con número 536/2021. Pero las obras que se están ejecutando, no se ajustan a dicha comunicación y se están efectuando obras que para poderse realizar es necesario licencia de obras”.*



Ajuntament d' Andratx

Y en fecha 12 de abril de 2021 informa lo siguiente *“Personado en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular y toma de medidas el inspector de obras que suscribe informa que se están realizando obras de reforma integral de la vivienda y se ha realizado una ampliación de volumen.*

Se trata de una vivienda unifamiliar de 392 m², según catastro, distribuida en planta baja y planta piso. Cuenta con piscina y garaje en la zona exterior. La construcción de la vivienda es del año 1996.

Las obras que se están realizando son las siguientes:

En la planta baja, se ha procedido a la demolición de la tabiquería interior, parte de los muros exteriores, dos pilares del porche, pavimentación interior y de la terraza. Se ha desmontado la instalación eléctrica y de fontanería, así como las puertas interiores y las puertas y ventanas exteriores. También, se ha construido un nuevo volumen adosado al porche (2,50 m x 2,30 m y una altura de 3 m) y se ha cerrado con ladrillo cerámico parte del porche para dar mayor amplitud a la vivienda.

En la planta piso, se ha procedido a la demolición de la tabiquería interior, un volumen de (3m x 1m y 3 m de altura) en la zona de la entrada, pavimentación interior y de la terraza. Desmontaje de la instalación eléctrica y de fontanería, barandilla terraza, así como las puertas interiores y las puertas y ventanas exteriores.

En la zona exterior, cambio de tejas e impermeabilización de la cubierta, demolición de un porche, compuesto por vigas de madera y cubierta de teja árabe de 3 m², situado en la zona de la entrada a la vivienda y dos nuevos volumentes dentro de la piscina.

En el momento de la visita se han realizado todas la demoliciones y se iba a comenzar con la realización de la tabiquería interior.

*Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe una comunicación previa (536/2021) **para la realización de parte de estas obras.** Dicho expediente está **pendiente de subsanación de deficiencias por parte del promotor.** Por lo tanto, **las obras carecen de licencia para ser ejecutadas”.***

Por tanto, se desestima la alegación.

I.4.- En cuanto a la indebida supresión de las reducciones contempladas en el art. 176 LUIB



Ajuntament d' Andratx

El interesado alega que:

“En el Fundamento Jurídico nº 4, se indica que no ha lugar a aplicar la reducción del 50% en el importe de la sanción, conforme regula el art. 176 LUIB, por no haber cumplido la orden de suspensión.

Consideramos que esto no es correcto y que la reducción resulta procedente y aplicable, ya que la orden de suspensión adolece del mismo defecto de forma que el acuerdo de inicio del expediente sancionador: no fue notificado en debida forma.

Al no tener conocimiento de la resolución previa, por ausencia e indebida notificación de la misma, esto no puede conllevar la pérdida de la reducción a la que el Sr Stürtz se ha hecho acreedor, al haber demolido y legalizado todo lo solicitado por el Ayuntamiento”.

Sin embargo, no puede estimarse esta alegación dado que:

1. Mediante Decreto nº 1238, de 7 de abril de 2021, del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU, a STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, en concepto de propietario, y a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, en concepto de constructora.

2. En fecha 8 de abril de 2021 el Celador Municipal emite informe en el que indica:

“Personado en la dirección anteriormente citada, siendo las 12:43 horas del JUEVES 8 de abril de 2021, el inspector de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de paralización de obras”.

3. El art. 187 LUIB establece que se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o



Ajuntament d' Andratx

el uso. En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos.

4. La orden de suspensión de las obras se notificó el 8 de abril de 2021 en el lugar de las obras.
5. También se envió la notificación por correos y por notificador al propietario (Documentos nº 8, 8.1 y 8.2 del expediente).
6. Consta en el expediente incumplimiento de la suspensión de obras. En fecha 20 de julio de 2021 el Celador Municipal emite informe de seguimiento de la suspensión de obras nº 79/2021 LC:

"1.PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA U. - UNIFAMILIAR

2.MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Para poder continuar con la tramitación del expediente se realiza inspección para comprobar el estado de la suspensión de obras.

3.DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personado en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, el inspector de obras que suscribe comprueba que no se ha cumplido la suspensión de obras acordadas en el decreto 2021/1238 de fecha 7 de abril de 2021.

Se están realizando las obras siguientes:

- INTERIOR DE LA VIVIENDA

> Realización de instalaciones para colocación de suelo radiante y solera de hormigón.

> Instalación de premarcos para carpintería interior.



Ajuntament d' Andratx

> *Instalación eléctrica y de climatización.*

- EXTERIOR DE LA VIVIENDA

> *Enfoscado y enlucido de la fachada.*

Tras haber mantenido una conversación con el encargado de la obra, nos indica que los trabajos se están realizando bajo la dirección de José Manuel Sanchez (propietario de la empresa constructora Rehabilitaciones y Reformas JM SLU).

4.FOTOGRAFÍAS Y PLANOS:

[...]"

7. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 23/07/2021, acordó:

«PRIMERO.- IMPONER a STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, en concepto de propietario, la primera multa coercitiva de 4.339,79 €, y a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, en concepto de constructora, la primera multa coercitiva de 4.339,79 €, por incumplimiento de la orden de suspensión dictada el 7 de abril de 2021, mediante Decreto nº 1238, de 7 de abril de 2021, del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades, medida cautelar confirmada por acuerdo de 16 de abril de 2021 de la Junta de Gobierno Local, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá que las multas se reiteren con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la primera multa coercitiva.

SEGUNDO.- ORDENAR el precinto de las obras sitas en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU. [...]"».

II.- En relación a las alegaciones presentadas por REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SL:

II.1.- En cuanto a la comunicación previa y la legalidad de las obras menores

La interesada alega que:

“En fecha 9 de diciembre de 2020 la entidad REHABILITACIONES Y REFORMAS JM S.L.U., al amparo del art. 148.1. de la LUIB, presentó comunicación previa para la realización de una obra menor en la vivienda objeto de este expediente.

Dicha obra consistía en cambio de tejas e impermeabilización de la cubierta,



Ajuntament d' Andratx

enfoscado de fachadas e interiores, embaldosado de terrazas e interiores, cambio del mosaico de la piscina, cambio de la instalación de fontanería, electricidad y carpintería, y colocación de piedra en rampa (Exp. 536/2021).

Tras la solicitud se pagaron las preceptivas tasas de licencia y el impuesto de construcciones.

Actuando conforme al art. 153.2 de la LUIB, la constructora inició las obras al día siguiente de la presentación de la comunicación previa al Ayuntamiento de Andratx, ajustándose plenamente a las disposiciones legales establecidas para las obras menores.

Puesto que no se recibió ninguna notificación por parte del Ayuntamiento para la subsanación de posibles deficiencias en la comunicación previa presentada, la entidad entendió que la comunicación previa era correcta y completa, y que no existían impedimentos para continuar con las obras, por lo que, de buena fe continuó con la ejecución de las obras conforme a lo establecido en la comunicación previa y la normativa aplicable.

Hasta la recepción de la propuesta de resolución del expediente nº 2802/2021, la constructora no ha tenido conocimiento de que se hubiera interrumpido el plazo para el inicio de las obras por encontrarse el expediente “pendiente de subsanación de deficiencias por parte del promotor”.

La empresa nunca recibió el requerimiento que, según se menciona en la propuesta de resolución, habría interrumpido dicho plazo.

En este sentido, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que las Administraciones tienen la obligación de comunicarse con las empresas mediante medios electrónicos, garantizando así la recepción y el conocimiento por parte del destinatario.

En este caso, no se ha recibido ninguna notificación, ya sea electrónica o en papel, del Ayuntamiento de Andratx que informara sobre la necesidad de subsanar la comunicación previa o sobre la interrupción del plazo para el inicio de las obras.

Por lo tanto, al no haberse efectuado la notificación de conformidad con la normativa vigente, entendemos que se ha generado indefensión y se han conculcado las reglas del procedimiento, lo que lo vicia de nulidad, conforme al artículo 47.e) LPAC.

A juicio de esta parte, la comunicación previa presentada el 9 de diciembre de 2020



Ajuntament d' Andratx

ha de entenderse completa y válida a todos los efectos, habiéndose ejecutado parte de las obras indicadas en el párrafo primero al amparo de la correspondiente licencia”.

Sin embargo, en el expediente de la comunicación previa n.º 536/2021 sí que consta la notificación de las deficiencias del expediente a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM, SLU. RGS n.º 2021-S-RE-1087, de 16 de febrero de 2021. Notificación electrónica, rechazada 27/02/2021 00:00.

De acuerdo con el art. 43 LPACAP Las notificaciones por medios electrónicos se entenderán practicadas en el momento en que se produzca el acceso a su contenido. Cuando la notificación por medios electrónicos sea de carácter obligatorio, o haya sido expresamente elegida por el interesado, se entenderá rechazada cuando hayan transcurrido diez días naturales desde la puesta a disposición de la notificación sin que se acceda a su contenido.

Además como ya indicó el celador en sus informes se estaban ejecutando más obras que las comunicadas (536/2021).

Por todo lo anterior, se desestima la alegación.

II.2.- En cuanto a la preexistencia del resto de obras a legalizar

Alega que:

“La empresa REHABILITACIONES Y REFORMAS JM S.L.U. fue contratada exclusivamente para llevar a cabo las obras detalladas en la comunicación previa de fecha 9 de diciembre de 2020.

Por ende, su responsabilidad se limita a las obras que ejecutó, las cuales, en consonancia con la alegación primera, se realizaron al amparo de la comunicación previa correspondiente.

En este sentido, las obras enumeradas en el Hecho 4º de la propuesta de resolución, que el Ayuntamiento considera constitutivas de infracción urbanística e imputables al propietario y a la empresa constructora, ya se encontraban totalmente ejecutadas cuando REHABILITACIONES Y REFORMAS JM S.L.U. entró en la vivienda a realizar unas actuaciones de carácter menor.

Esto es, la casa se encontraba totalmente acabada, desconociendo esta parte alegante que una parte de la misma no coincidía con la planimetría oficial de la



Ajuntament d' Andratx

vivienda obrante en el Ayuntamiento.

Desconocemos quién construyó la casa y quién ejecutó la ampliación de la misma, lo que sí sabemos es que REHABILITACIONES Y REFORMAS JM S.L.U. no lo hizo, y todas las dependencias existentes formaban parte del inmueble antes de que REHABILITACIONES Y REFORMAS JM S.L.U. iniciara su intervención en el mismo.

La única obra que REHABILITACIONES Y REFORMAS JM S.L.U. realizó fue la descrita en la comunicación previa, por lo que esta empresa no es responsable ni es imputable a la misma la eventual ilegalidad de las preexistencias existentes.

De hecho, en la primera visita que realizó la Celadora Municipal, nuestro representado le informó claramente que no estaba ejecutando las obras mencionadas en el Hecho 4º, ya que estas ya estaban hechas cuando él entro en la vivienda, y que su intervención se circunscribía a las obras

incluidas en la comunicación previa, no otras”.

REHABILITACIONES Y REFORMAS JM S.L.U. no ha presentado ninguna prueba que demuestre dichas afirmaciones, de los informes de inspección ya transcritos queda demostrado que:

- se estaban ejecutando obras con una comunicación previa que no habilitaba a ejecutar las obras porque se había notificado que:

“Vista la comunicació prèvia presentada mediante el registro número 2020-ERE-6584 de fecha 20/01/2021, para las OBRAS VARIAS SEGUN PRESSUPUESTO en C/METLERA 17, de este termino municipal, deberá aportar:

1. La solicitud debidamente cumplimentada por el promotor , visto que se ha solicitado a nombre del constructor, deberá solicitarlo correctamente para poder liquidar las tasas correctamente.

2. Autorización hacia el representante .

Y visto el Informe del Arquitecto Municipal D. Jaume Reus de fecha 16 de febrero de 2021 deberá presentar:

- Plànol d'emplaçament signat

- «Assumeix» d'un tècnic competent, en cas d'haver de muntar bastides.

Le comunico que la presentació de la vostra Comunicació prèvia no li autoritza a



Ajuntament d' Andratx

executar les obres, per la qual cosa si s'han iniciat, haurà de procedir a la seva immediata paralització, fins que no aportí la documentació requerida. Si no suspèn l'execució de les obres de forma immediata des de la data de notificació del present escrit, l'Ajuntament executarà de forma forçosa la paralització i iniciarà expedient sancionador i de demolició de l'obra executada”.

- se estaban ejecutando obras no incluidas en la comunicación previa.

La que suscribe no tiene elementos de prueba para contradecir los informes de inspección en los que se identifica como persona responsable en concepto de constructora a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM S.L.U. por todos los hechos descritos.

Cabe decir que el art. 162.2.e) LUIB establece que las actas de la inspección levantadas por el personal inspector en el ejercicio de las competencias propias en materia de disciplina urbanística tendrán presunción de veracidad en cuanto a los hechos que se contengan, excepto prueba en contrario.

En conclusión, se desestima esta alegación.

II.3.- En cuanto al error en el importe de valoración de las obras, y consecuentemente, en la sanción

Como ya se ha indicado en la contestación a las alegaciones presentadas por LEONHARD-JOSEF STÜRTZ, se estima esta alegación y tomar como base para calcular la sanción el presupuesto corregido del expediente de legalización de 43.397,89 €.

II.4.- En cuanto a la indebida supresión de las reducciones contempladas en el art. 176 LUIB

No procede entrar a resolverla ya que ya ha sido resuelta en los puntos anteriores.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 16 de abril de 2021, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

En fecha 9 de julio de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-5679, IGNACIO PONS DE



Ajuntament d' Andratx

VILLANUEVA, en nombre y representación de LEONHARD JOSEF STÜRTZ, presenta solicitud de legalización (expediente nº 6394/2021) mediante PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ASILADA CON PISCINA Y EXPEDIENTE DE LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DIRECCIÓN: C/ METLERA 17, URB. CALA MORAGUES.

La Junta de Gobierno Local, en fecha 6 de junio de 2024, acuerda conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIÓN, REFORMA Y AMPLIACIÓN Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situado en CARRER METLERA, 17 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6180404DD4768S0001SU, solicitado por los Sres. WALTER-JOSEF y BIRGIT-CÄLILIE DELFING, proyecto redactado por el despacho de arquitectos 3D3 Arquitectos S.L.P., con visado n.º 11/02662/24 de fecha 18 de marzo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3187), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

De conformidad con el apartado 6º del acuerdo anterior, las obras del expediente n.º 2802/2021 quedan legalizadas.

Visto lo anterior, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 16 de abril de 2021.

TERCERO.- El artículo 15 del Decreto 14/1994 indica que formuladas las alegaciones a la propuesta de resolución, o transcurrido el plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase de instrucción y se remitirán todas las actuaciones al órgano que ordenó la iniciación del procedimiento. Este resolverá o lo remitirá al órgano competente por la decisión, cuando corresponda a órgano diferente.

Concluida la fase de instrucción, no se admitirán ni serán tomadas en consideración las alegaciones que formulen los presuntos responsables.

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

El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las



Ajuntament d' Andratx

infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el presupuesto de las obras legalizadas (43.397,89.-€), de **32.548,42 € para cada uno de los responsables**, en virtud del principio de responsabilidad del artículo 28 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

Sin embargo, es de aplicación la circunstancia agravante del artículo 184.1.f) LUIB *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”.*

De conformidad con el art. 183 LUIB, corresponde imponer una sanción de



Ajuntament d' Andratx

37.973,15 € a cada uno de los responsables.

El artículo 176.1 LUIB regula reducciones a la sanción para el caso de legalizar las obras. Sin embargo, **no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión** prevista en el artículo 187 de esta ley.

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.- ESTIMAR parcialmente las alegaciones presentadas por JACOBO RODRIGUEZ-MIRANDA JUAN DE SENTMENAT en nombre y representación de LEONHARD-JOSEF STÜRTZ (RGE n.º 2024-E-RE-8694, de 30 de julio de 2024) y por JOSE MANUEL SANCHEZ SANCHEZ en nombre y representación de REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SL. (RGE n.º 2024-E-RE-8910, de 5 de agosto de 2024) de conformidad con el fundamento jurídico primero.

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciados por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 16/04/2021 contra STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, en concepto de propietario, y a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, en concepto de constructora, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU, que posteriormente han sido legalizadas (exp. n.º 6394/2021), consistentes en:

- Reforma integral en interior de vivienda. 238 m²
- Pavimentación en zona exterior de la vivienda 61 m²
- Desmontaje de cobertura de teja curva, nueva impermeabilización cubierta 125 m²
- Construcción de nuevo volumen en planta baja 9 m³
- Demolición de porche en la zona de entrada vivienda 3 m²



Ajuntament d' Andratx

- Demolición volumen en la zona de la entrada vivienda 9 m³
- Ampliación terraza exterior planta piso 6 m²
- 2 volúmenes zona piscina 5 m³ cada uno

TERCERO.- IMPONER a STÜRTZ LEONHARD JOSEF, con NIE N.º Y106XXXXJ, en concepto de propietario, una sanción de **37.973,15 €**, y a REHABILITACIONES Y REFORMAS JM SLU, con NIF n.º B0274XXXX, en concepto de constructora, una sanción de **37.973,15 €**, por la comisión de una infracción grave tipificada en el artículo 163.2.c).i de la LUIB, con la concurrencia de la circunstancia agravante del art. 184.1.f) LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en en CALLE METLERA 17 – ANDRATX, referencia catastral n.º 6180404DD4768S0001SU, que posteriormente han sido legalizadas (exp. n.º 6394/2021), consistentes en:

- Reforma integral en interior de vivienda. 238 m²
- Pavimentación en zona exterior de la vivienda 61 m²
- Desmontaje de cobertura de teja curva, nueva impermeabilización cubierta 125 m²
- Construcción de nuevo volumen en planta baja 9 m³
- Demolición de porche en la zona de entrada vivienda 3 m²
- Demolición volumen en la zona de la entrada vivienda 9 m³
- Ampliación terraza exterior planta piso 6 m²
- 2 volúmenes zona piscina 5 m³ cada uno

Se adjuntan al presente acuerdo las liquidaciones de la sanciones.

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



Ajuntament d' Andratx

reposición o se haya producido la desestimación presunta.

El recurso de reposición deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contencioso administrativa.

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

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación.

Expedient 3616/2020. finalització sancionador per infracció urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3616/2020, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 24 de marzo de 2014, la Inspectora de Obras emite informe núm. 88 por una inspección realizada el 21/03/2014 en c/ Rodriguez Acosta 18 Port d'Andratx, suelo urbano. Realiza la siguiente descripción de las obras sin licencia:

1. Preinstalación de aire acondicionado de las 5 viviendas. Lo que supone realizar regatas para pasar los tubos y la colocación de las pertinentes cajas.
2. Pasar el cableado pertinente para la instalación de las 5 viviendas.
3. Colocación de los aparatos de aire acondicionado en las 5 viviendas.

Identifica como presunto responsable de los hechos 1 y 2 a: A.V. ANDRATX PROMOCIONAES 2006, S.L.

Identifica como presunto responsable, entre otros, del hecho 3 a: NAHORNY SIARHEI.



Ajuntament d' Andratx

2º.- Consta informe de titularidad catastral de 30/04/2020 de Referencia Catastral 7775220DD4777N0004YS, LOCALIZACION : CL RODRIGUEZ ACOSTA 18 Pl:01 Pt:B, donde aparecen los siguientes titulares:

- NAHORNY SIARHEI, NIE núm. Y265XXXXK.

3º.- En fecha 8 de mayo de 2020 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia:

- *"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS para la INSTALACIÓN DE LAS MÁQUINAS EXTERIOR E INTERIOR DE SIST. A/C, ascienden a (2.413,76.-€) - DOS MIL CUATROCIENTOS TRECE euros con SETENTA Y SEIS céntimos"*
- *"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS para la PRE INSTALACIÓN DE SIST. A/C, ascienden a (596,60.-€) -QUINIENTOS NOVENTA Y SEIS euros con SESENTA céntimos"*

Asimismo indica las siguientes observaciones *"Las obras PODRÍAN SER LEGALIZABLES siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andartx, y se aporte conformidad por parte de la comunidad de Propietarios"*.

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de junio de 2020, acordó:

1) Iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra SIARHEI NAHORNY, con NIE núm. Y265XXXXK, motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:B, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0004YS, consistentes en:

1. Preinstalación de aire acondicionado
2. Pasar el cableado pertinente para la instalación
3. Colocación de los aparatos de aire acondicionado

2) Iniciar un procedimiento sancionador contra SIARHEI NAHORNY, con NIE núm. Y265XXXXK, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:B, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0004YS, consistentes en:

- Colocación de los aparatos de aire acondicionado



Ajuntament d' Andratx

3) Iniciar un procedimiento sancionador contra ANDRATX PROMOCIONAES 2006, S.L., con NIF núm. B-XXXX8856, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:B, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0004YS, consistentes en:

- Preinstalación de aire acondicionado
- Pasar el cableado pertinente para la instalación

5º.- En fecha 28 de abril de 2021 la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3616/2020 (IU 80/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 03 de juny de 2020, d'inici procediment restitució de la legalitat urbanística i realitat física alterada i inici de procediment sancionador.

Vist que l'Acord de la Junta de Govern Local de data 03 de juny de 2020, d'inici procediment restitució de la legalitat urbanística i realitat física alterada i inici de procediment sancionador, es va notificar als interessats, Sra. SIARHEI NAHORNY, en data

22/10/2020, (BOE núm. 279). Vist que el termini per presentar al·legacions era del 23/10/2020 a 12/11/2020 i el termini per presentar projecte de legalització era del 23/10/2020 a 22/12/2020 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat escrit d'al·legacions, ni cap projecte de legalització.

Vist que l'Acord de la Junta de Govern Local de data 03 de juny de 2020, d'inici de procediment sancionador, es va notificar al interessat, ANDRATX PROMOCIONES 2006, SL, en data 27/10/2020, i vist que el termini per presentar al·legacions era del 28/10/2021 a 18/11/2020, i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions. Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució".

6º.- En fecha 16 de junio de 2021 la instructora de los procedimientos emite la Propuesta de Resolución.

7º.- En fecha 5 de julio de 2021, RGE nº 2021-E-RC-5658, SIARHEI NAHORNY, presenta solicitud de legalización nº 5959/2021.

8º.- En fecha 25 de noviembre de 2024 la Junta de Gobierno Local concede



Ajuntament d' Andratx

LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE INSTALACIÓN DE AIRES ACONDICIONADOS EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, situado en el CARRER RODRÍGUEZ ACOSTA, 18 (ANDRATX), referencia catastral 7775220DD4777N0004YS, solicitado por SIARHEI NAHORNY, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-5658), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.

El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: TRES MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE EUROS (3.199,00.-€).

9º.- En fecha 29 de noviembre de 2024 la secretaria de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3616/2020, i segons la Proposta de Resolució de la Instructora de l'expedient d'ordenar el restabliment de la realitat física alterada i del procediment sancionador de data 16/06/2021.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, el Sr. SIARHEI NAHORNY en data 21/06/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 22/06/2021 a 13/07/2021 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

El termini per presentar projecte de restabliment era del 22/06/2021 a 21/08/2021 a data actual segons el documents que tenc al meu abast s'han presentat expedient 5959/2021 LG, amb RGE nº 2021-E-RC-5658 de data 5/07/2021, amb llicència atorgada en data 25/11/2024.

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En relación al procedimiento de restablecimiento, el art. 191 LUIB indica que la propuesta de restablecimiento se notificará a las personas interesadas, para que en el plazo de diez días puedan formular las alegaciones que estimen convenientes y puedan consultar la documentación que conste en el expediente. Sin



Ajuntament d' Andratx

embargo, si estas personas no hubieran formulado alegaciones a la resolución de inicio, la persona instructora podrá no otorgar el plazo mencionado y trasladar la propuesta directamente al órgano competente para resolver para que dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que no haya variado la descripción de los actos objeto de restablecimiento que figura en la resolución de inicio.

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

No consta que la interesada haya presentado alegaciones a la Propuesta de Resolución de fecha 16 de junio de 2021 .

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 3 de junio de 2020, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

En fecha 25 de noviembre de 2024 la Junta de Gobierno Local concede LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE INSTALACIÓN DE AIRES ACONDICIONADOS EN EDIFICACIÓN EXISTENTE, situado en el CARRER RODRÍGUEZ ACOSTA, 18 (ANDRATX), referencia catastral 7775220DD4777N0004YS, solicitado por SIARHEI NAHORNY, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-5658), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.

El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: TRES MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE EUROS (3.199,00.-€).

En el informe técnico del expediente de legalización la Arquitecta Técnica Municipal informó en fecha 24/10/2024: *“quedarían legalizadas las obras ejecutadas sin licencia, objeto del expediente 3616/2020.”*

Visto lo anterior, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado por



Ajuntament d' Andratx

la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 3 de junio de 2020.

TERCERO.- El artículo 15 del Decreto 14/1994 indica que formuladas las alegaciones a la propuesta de resolución, o transcurrido el plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase de instrucción y se remitirán todas las actuaciones al órgano que ordenó la iniciación del procedimiento. Este resolverá o lo remitirá al órgano competente por la decisión, cuando corresponda a órgano diferente.

Concluida la fase de instrucción, no se admitirán ni serán tomadas en consideración las alegaciones que formulen los presuntos responsables.

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

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

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

Como ya se indicó en la Propuesta de Resolución, hay que tener en cuenta que en un expediente relacionado nº 2549/2020 en fecha 23/07/2020, RGE nº 2020-E-RC-5646, A. V. ANDRATX PROMOCIONES 2006, S.L. presentó alegaciones que su resolución afecta también al presente expediente.

A. V. ANDRATX PROMOCIONES 2006, S.L. alega que las obras de preinstalación y cableado han prescrito ya que estas se realizaron antes del certificado final de obra emitido por el Ayuntamiento.



Ajuntament d' Andratx

En el informe de inspección núm. 88 de 24 de marzo de 2014 se indica que *"Vist que els punts 1 i 2 de descripció de les obres sense llicència [se refiere a 1) Preinstalación de aire acondicionado de las 5 viviendas. Lo que supone realizar regatas para pasar los tubos y la colocación de las pertinentes cajas. 2) Pasar el cableado pertinente para la instalación de las 5 viviendas], ja estaven executats en el moment d'obtenir CFO"*.

También indica "es comprava que la pre-instalació, estava feta en el moment que es va obtenir el CFO, ja que s'observa a les fotografies presentades pel promotor".

Revisado el expediente de final de obra se comprueba que dichas fotografías se aportaron por la interesada en fecha **28 de octubre de 2011**.

EN RELACIÓN A LA PREINSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO Y CABLEADO:

El artículo 186 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), aplicable conforme la DT 8ª, apartado 7 de la 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.

La Disposición Transitoria 9ª de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, apartado 1 establece que: *"Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior"*.

Por tanto, vista la DT 9ª LOUS y visto que los actos se cometieron antes del 28/10/2011, fecha en que solicitó el final de obra, procede aplicar la LOUS.

1- En relación al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas procede finalizarlo. El art. 154 LOUS dispone que las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su completa finalización. Por tanto, ha prescrito la acción para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística



Ajuntament d' Andratx

y restablecimiento del orden jurídico perturbado.

2- En relación al procedimiento sancionador por infracción urbanística, el art. 179.1 LOUS establece que las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los ocho años y las leves al año. Por tanto, la infracción ha prescrito.

EN RELACIÓN A LA COLOCACIÓN DE APARATOS DE AIRE ACONDICIONADO:

La que suscribe realiza consulta al Arquitecto Municipal en fecha 30/04/2021 (T/2021/5444) sobre la necesidad de tener título habilitante para la colocación de aparatos de aire acondicionado.

En fecha 16/06/2021 el Arquitecto Municipal informa que *"Según la Norma 44 de las NNSS 2007, sobre las instalaciones en fachada, se indica que toda instalación para aire acondicionado, calefacción, antenas o cualquier otro tipo, no podrá sobresalir de la línea de fachada ni ser visible desde la vía pública.*

En cuanto a su colocación, el procedimiento adecuado sería el de comunicación previa, y si ya está ejecutado, legalización sin proyecto".

Indicar que DT 8ª apartado 5 LUIB: *"Los artículos 167 a 174 de esta ley serán de aplicación a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, a excepción de que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior".*

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el presupuesto del expediente de legalización, de **2.399,25 €**.



Ajuntament d' Andratx

Conforme a la LOUS en aplicación del art. 177.3.b) en relación con el 176.3.a) LOUS correspondería una sanción de superior cuantía.

El artículo 176 LUIB, en la redacción aplicable al presente expediente, regula las reducciones a las sanciones: si el hecho constitutivo de una infracción se legalizara porque no fuera disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que correspondiera se reducirá en un **80%**, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada.

Corresponde aplicar la reducción por legalización del 80%, lo que supone que se deba imponer una sanción de 479,85 €.

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

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciados por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 3 de junio de 2020 contra SIARHEI NAHORNY, con NIE núm. Y265XXXXK, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:B, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0004YS, consistentes en "Colocación de los aparatos de aire acondicionado" que posteriormente han sido legalizados (exp. 5959/2021).

SEGUNDO.- IMPONER a SIARHEI NAHORNY, con NIE núm. Y265XXXXK, una sanción de **479,85 €**, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).i LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:B, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0004YS, consistentes en "Colocación de los aparatos de aire acondicionado" que posteriormente han sido legalizados (exp. 5959/2021).

Se adjuntan al presente acuerdo la liquidación de la sanción.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de junio 2020 contra ANDRATX PROMOCIONAES 2006, S.L., con NIF núm. B-XXXX8856, visto que ha prescrito la infracción urbanística por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:A, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0003TA, consistentes en:

- Preinstalación de aire acondicionado
- Pasar el cableado pertinente para la instalació

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

El recurso de reposición deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contencioso administrativa.

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

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación.

B) ACTIVITAT DE CONTROL



Ajuntament d' Andratx

Dació compte informe relatiu a expedient 7599/2020 (Recurs contenciós administratiu PA 341/2020)

S'adona de l'informe relatiu a expedient 7599/2020 (Recurs contenciós administratiu PA 341/2020).

La Junta de Govern Local es dona per assabentada.

Dació compte informe relatiu a expedient 8856/2022 (Recurs contenciós administratiu PA 386/2022)

S'adona de l'informe relatiu a expedient 8856/2022 (Recurs contenciós administratiu PA 386/2022)

La Junta de Govern Local es dona per assabentada.

C) PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

