

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/2	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

17 / de gener / 2025

Durada:

Des de les 9:10 fins a les 9:26

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 2740/2024. Subvencions Directes o Nominatives	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

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

...//...

341.48008	SUBV	Ass. Dardos Andratx	1.000,00€
-----------	------	---------------------	-----------

...//...

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 5 d'abril de 2024.

Vist l'informe d'intervenció en data 8 d'abril de 2024.

Vists els acords de la Junta de Govern Local en data 19/04/2024 i 3/05/2024.

Vist que, després de redactar-se l'esborrany de conveni per la subvenció nominativa, es va sol·licitar a l'associació la composició de la nova junta directiva, així com els certificats d'estar corrent de pago de la SS i de les obligacions tributàries.

Vist que no s'ha rebut la documentació requerida per continuar amb la tramitació del



Ajuntament d' Andratx

conveni corresponent.

Vist l'informe del tècnic d'Esports en data 9 de gener de 2025.

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

PRIMER.- Revocar l'acord de la junta de Govern Local en data 19/04/2024 i 3/05/2024 on s'aprojava el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i l'Associació de Dards Andratx per la subvenció nominativa per la celebració de la Lliga de Dards.

SEGON.- Comunicar el present acord als departaments d'Intervenció i Tresoreria pel seu coneixement i efectes oportuns.

Expedient 7094/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7094/2021, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **CARRER ORADA, 41 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7862617DD4776S0001UM, solicitado por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 6 de agosto de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6401), siendo completado en fecha 19 de agosto de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6667), en fecha 27 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7997).

2º.- En fecha 31 de octubre de 2022, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal



Ajuntament d' Andratx

en su informe de fecha 27 de septiembre de 2022 (R.G.S. nº 2022-S-RE-9517).

3º.- En fecha 8 de noviembre de 2022, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-9470).

4º.- En fecha 22 de febrero de 2023, tuvo entrada en este Ayuntamiento autorización de AESA (R.G.E. nº 2023-E-RC-1213).

5º.- En fecha 24 de julio de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 19 de julio de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-7706).

6º.- En fecha 1 de agosto de 2023, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-7113).

7º.- En fecha 15 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 9 de julio de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-9429 y 2024-S-RE-9430).

8º.- En fecha 1 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-8814).

9º.- En fecha 19 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Antecedents

En data 06 d'agost de 2021, i amb núm. de registre d'entrada 6401, es va presentar projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Posteriorment s'han fet varis informes d'esmena de deficiències.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. Consta informe favorable condicionat de dia 09 de febrer de 2023 amb una cota de implantació de 129,00 msnm i amb una altura de 9,90 msnm. La cota d'elevació màxima de l'habitatge és 138,90 msnm.

Segons el Pla Parcial aprovat, la parcel·la hauria de tenir una superfície de 879 m2 que ja era inferior inferior a la mínima. La parcel·la presentada consta de 675 m2



Ajuntament d' Andratx

que és molt inferior a l'estipulada al Pla Parcial però confronta amb un vial públic i amb quatre parcel·les privades construïdes, per tant, segons la Disposició Transitòria Primera de les NS'07, s'exceptua el compliment de la parcel·la mínima indicada al Planejament.

Consideracions tècniques

- *Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.*

Conclusions

El projecte de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina redactat pel despatx d'arquitectura Vidal Piñeiro SLP, amb núm. de visat 11/07648/24 de dia 01/08/24, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 01 d'agost de 2024 i núm. de registre 8814, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto firmado por el despacho de arquitectos Vidal Piñero S.L.P., con visado COAIB nº 11/07648/24 de fecha 1 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8814).

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

- **Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA):** consta informe favorable de fecha 22 de febrero de 2023, condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2023-E-RC-1213):

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 19 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto firmado por el despacho de arquitectos Vidal Piñero S.L.P., con visado COAIB nº 11/07648/24 de fecha 1 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8814), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones establecidas en la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto firmado por el despacho de arquitectos Vidal Piñero S.L.P., con visado COAIB nº 11/07648/24 de



Ajuntament d' Andratx

fecha 1 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8814), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones establecidas en la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **CARRER ORADA, 41 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7862617DD4776S0001UM, solicitado por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, proyecto firmado por el despacho de arquitectos Vidal Piñero S.L.P., con visado COAIB nº 11/07648/24 de fecha 1 de agosto de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8814), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones establecidas en la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P/9PA)* CALA LLAMP**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (675.530,00.-€).**

3.- Plazos:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia”.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS TREINTA EUROS (675.530,00.-€).**

Expedient 7784/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7784/2023, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, PROYECTO BÁSICO (MD de 3828/2019)**, situada en **CTRA. ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR A) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, solicitado por **BEACHHAUS INVEST 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 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



Ajuntament d' Andratx

siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 26 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de 3828/2019) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6888), siendo completado ene fecha 11 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8704), en fecha 26 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9326) y en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-613).

2º.- En fecha 25 de abril de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 19 de abril de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-5570 y 2024-S-RE-5573).

3º.- En fecha 14 de mayo de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5671), siendo completado en fecha 11 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8022).

4º.- En fecha 29 de agosto y 2 de septiembre de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 22 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-11624 y 2024-S-RE-11625 y 2024-S-RE-11626).

5º.- En fecha 26 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-10846).

6º.- En fecha 21 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Vista la documentació presentada dia 26 de setembre de 2024, amb número de registre d'entrada 2024-E-RE-10846 de projecte refós per a l'esmena de deficiències, «PROJECTE BÀSIC D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA, MODIFICACIONS EN EL TRANSCURS DE LES OBRES», redactat per l'arquitecte Arnaldo Gual Capllonch, amb núm. de visat 11/09298/24 de data 26/09/2024, inform:

1. Es presenta un modificat de la llicència de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina per tal de modificar la configuració, distribució i implantació de l'habitatge i



Ajuntament d' Andratx

piscina de la llicència atorgada.

2. Les modificacions sol·licitades, són les següents:

- Es modifica el contorn de l'edificació.*
- Es modifica la cota d'implantació.*
- S'elimina el badalot o accés a la coberta, la qual passa a ser completament inclinada.*
- Es modifica la distribució interior de les tres plantes, sense modificar el número d'habitatges, quedant de la següent manera:*
 - A la planta soterrani es modifiquen els dipòsits i la distribució en general i s'elimina la vinoteca i s'afegeix spa, bany i sauna.*
 - A la planta baixa es modifica la distribució i s'elimina un dormitori i bany. S'elimina la doble altura de la zona estar-menjador.*
 - A la planta primera s'afegeix un dormitori amb l'espai guanyat eliminant la doble altura i es modifica la distribució en general.*
- Es modifica la geometria de la piscina exterior i de la terrassa. S'elimina la pèrgola i la zona chill out que es reubiquen al sur de la parcel·la.*
- Un dels dos porxos situats a la façana principal, s'amplia per un lateral i l'altra passa a pèrgola de fusta, ampliant la seva superfície fins al porxo abans esmentat.*
- Es modifica el disseny de la superfície lliure de la parcel·la eliminant murs i aterassats i modificant el terreny natural en algunes zones.*

3. Vista la documentació i d'acord amb l'article 394 del RLOUS:

«Artículo 394. Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras.

1. Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime ejecución de obras, se quiera modificar su contenido en el transcurso de su ejecución, éstas deben ser oportunamente paralizadas cuando la modificación tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones y la ocupación máxima autorizadas.

(...)

La normativa y el planeamiento urbanístico de aplicación a este tipo de



Ajuntament d' Andratx

modificaciones son los vigentes en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o de realización de la modificación de la comunicación previa.”

En aquest cas, en el projecte modificat sol·licitat, el paràmetre d'ocupació varia a la baixa.

Consta informe jurídic dins de l'expedient 7191/2020, emès en data de 25/02/2022, en el qual figura que: «No obstante ello, en fecha 18 de agosto de 2014 se emitió la Instrucción Interna del Área de Urbanismo interpretativa en cuanto a las modificaciones en el transcurso de las obras que implican variaciones o alteraciones a la baja de los parámetros, la denegación de las cuales supondría la ejecución de una obra, la autorizada en la licencia original, más impactante desde el punto de vista territorial, urbanístico y paisajístico que la que se quiere llevar a cabo mediante la petición de la modificación.

Teniendo en cuenta tanto las finalidades y principios recogidos en la LOUS y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como son el desarrollo sostenible y la protección del paisaje, como la jurisprudencia relativa a la Ley de Disciplina Urbanística (LDU), normativa en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia original, que considere que se tiene que aplicar la normativa actual a solicitudes de modificaciones que varían o alteran parámetros al alza, en dicha Instrucción se señala que la interpretación que corresponde según lo dispuesto en la LDU y en la LOUS en cuanto a la variación o alteración de parámetros, como hecho que tiene que implicar la denegación de la modificación solicitada si ésta no cumple con la normativa actual, es que la finalidad de la norma pretende la denegación en los casos en los que no se produzca una variación o alteración a la baja de los parámetros, ya que, si se produce la variación a la baja, el resultado de la aprobación de la modificación es conforme con las finalidades de la actividad urbanística.

Pudiéndose dar el caso que en el proyecto de modificaciones se propusiera la variación a la baja de algunos parámetros y al mismo tiempo la variación al alza de otros; o la variación a la baja de todos los parámetros menos uno, que varía al alza, en la Instrucción mencionada, en aras a la seguridad jurídica, se establece que se informarán de acuerdo a la normativa aplicable a la solicitud original, las modificaciones que cumplan los requisitos siguientes:

a) Que la modificación no implique la variación o alteración de las condiciones del



Ajuntament d' Andratx

uso del suelo ni de la situación de las edificaciones.

b) Que la modificación implique la reducción cuantitativa de uno o más de los siguientes parámetros: n.o de viviendas; altura; volumen y ocupación máxima.

c) Que la modificación no implique el aumento cuantitativo de ninguno de los parámetros siguientes: n.o de viviendas; altura; volumen y ocupación máxima.”

En aquest cas ens trobaríem en el supòsit b), ja que el paràmetre s'ha reduït respecte de l'autoritzat al reduir la planta soterrani. La resta de variacions (terrasses, piscina i de disseny exterior) s'entenen com variacions no substancials, per tant, atès que les obres que es pretenen modificar, en cap cas suposen un augment de paràmetres respecte dels autoritzats, sinó que alguns es mantenen i l'ocupació es redueix, ens trobaríem dins d'una modificació prevista a l'article 156.2 de la LUIB i 394.2 del RLOUS, que no implicaria paralització i la normativa d'aplicació seria la vigent en el moment de concessió de la llicència originària:

«(...) las obras no se deben paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras a ejecutar.

La autorización o la denegación de las modificaciones corresponde al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso la normativa de aplicación a las modificaciones es la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras»

4. Consta expedient 5920/2023 per obres no ajustades a la llicència, on figura un informe d'inspecció emès per la zeladora municipal en data de 19 de juliol de 2023 de la visita realitzada dia 15 de juny de 2023.

En l'informe d'inspecció es descriu:

«Descripció de les obres no ajustades a llicència:

Solar A

L'edifici/estructura, es troba desplaçada amb relació al projecte cap al nord 0'70 mt. Al punt «A» sobresurt 1'71 mt, el punt «B» sobresurt 2.58 mt aproximadament, del que considerem com terreny natural.»

En relació al desplaçament cap al nord de 0,70 m respecte a la situació autoritzada, atès que la «Instrucció de l'àrea d'urbanisme pel que es refereix al requeriment de



Ajuntament d' Andratx

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, la modificació que correspon amb el desplaçament de 0,70 m podria haver-se tramitat juntament amb la sol·licitud de la llicència d'ocupació, sense necessitat de paralització de les obres ni tramitació prèvia.

En relació amb «al punt «A» sobresurt 1'71 mt, el punt «B» sobresurt 2.58 mt aproximadament, del que considerem com terreny natural.», s'entén que aquest amidament es realitza damunt un terreny ja alterat per la qual cosa no vol dir, necessàriament que superi el +1,50 m permès sobre el terreny natural.

5. Vist que els expedients relacionats anteriors, en relació a la parcel·la actual, no disposen de base topogràfica.

Vist el projecte bàsic amb llicència atorgada per JGL en sessió celebrada dia 22 de juliol de 2022, en la memòria descriptiva adjunta a l'expedient 3828/2019, del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, figura al punt 1.2.3. referent a «Descripción de la parcela» el següent:

«(...) Se ha consultado el archivo municipal en busca del plano topográfico original de la parcela y, tras revisar toda la documentación de los expedientes relacionados previamente enumerados en el apartado antecedentes, no se ha encontrado ninguna referencia a ningún plano topográfico, por ello se ha optado por la realización de una extrapolación de la topografía existente, restituyendo la topografía original teniendo en consideración los puntos que no hubieran sido alterados desde el proyecto original.»

Vist que a l'expedient 5920/2023 d'obres no ajustades a la llicència, consta un informe emès per la Unitat de Cartografia, en data de 23 d'agost de 2023, en el qual es fa referència i s'utilitza el plànol del Consell General Interinsular que data de juliol de 1980 i el plànol elaborat per l'empresa Geocart S.A. que data de desembre de 1987.

Atès que no existeixen en els expedients relacionats previs base topogràfica, que els topogràfics als quals fa referència l'informe emès per la Unitat de Cartografia utilitza topogràfics ja alterats per l'edificació implantada amb anterioritat, i que es va admetre la base topogràfica que figura en el projecte bàsic expedient 3828/2019, la



Ajuntament d' Andratx

qual és coherent amb la base que figura a l'IDEIB, s'entén com més convenient admetre la base topogràfica que figura en el present projecte modificat, idèntica a la que figura a l'expedient 3828/2019 amb llicència atorgada.

6. Vista la documentació presentada per a l'esmena de deficiències del projecte bàsic de les Modificacions en el Transcurs de les Obres d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat amb RGE núm. 2024-E-RE-10846 en data de 26 de setembre de 2024, inform que el projecte bàsic compleix essencialment amb la normativa urbanística d'aplicació.

Conclusió

Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2024-E-RE-10846, en de data 26 de setembre de 2024, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels informes tècnics anteriors i que el projecte bàsic refós presentat compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Per tot això, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar llicència de construcció al projecte bàsic de «SUBSANACIÓN DE DFICIENCIAS DE LAS MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA», redactat per l'arquitecte ARNALDO GUAL CAPLLONCH, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions generals i específiques de la llicència d'obres atorgada.”

1.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 3828/2019), proyecto básico refundido redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/109298/24 de fecha 26 de septiembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10846).

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



Ajuntament d' Andratx

(en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- **AESA:** consta informe favorable condicionado de fecha 22 de julio de 2019.
- **Direcció General de Recursos Hídrics:** consta informe favorable de fecha 28 de mayo de 2020.
- **Departamento municipal de Patrimonio:** consta informe favorable de fecha 28 de mayo de 2020.

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

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

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución



Ajuntament d' Andratx

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, de conformidad con el informe técnico, las obras pretendidas no suponen un aumento de los parámetros urbanísticos respecto de los autorizados, sino que por el contrario, el parámetro de ocupación varía a la baja al reducir la planta sótano. En cuanto al resto de variaciones se entienden como no sustanciales.

Por tanto, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, por lo que no implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 21 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 3828/2019), proyecto básico refundido redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/109298/24 de fecha 26 de septiembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10846), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de



Ajuntament d' Andratx

construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 3828/2019), proyecto básico refundido redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/109298/24 de fecha 26 de septiembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10846), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real 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 LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, PROYECTO BÁSICO (MD de 3828/2019)**, situada en **CTRA. ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR A) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, solicitado por **BEACHHAUS INVEST S.L.**, proyecto básico refundido redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/109298/24 de fecha 26 de septiembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10846), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (989.951,00.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (989.951,00.-€). NO SE MODIFICA.**

3.- Plazos:



Ajuntament d' Andratx

- No varían con respecto a los iniciales.

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

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

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

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo implica, por ministerio legal, la extinción de los efectos, caso en que se deberá solicitar una nueva licencia.”

TERCERO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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 personas y previa audiencia de la persona titular.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (989.951,00.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (989.951,00.-€). NO SE MODIFICA.**

Expedient 7310/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7310/2023, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 3552/2018)**, situada en **CARRER CONGRE, 71 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759919DD4776N0002MH, solicitado por **FIL BROS REAL ESTATE GMBH & CO. KG**, 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



Ajuntament d' Andratx

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 septiembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de 3552/2018) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6427), siendo completado en fecha 24 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9230) y en fecha 26 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9320).

2º.- En fecha 4 de abril de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 26 de marzo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-4310).

3º.- En fecha 12 de junio de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6860), siendo completado en fecha 18 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11891), en fecha 18 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13255) y en fecha 21 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13454).

4º.- En fecha 15 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Antecedents

En data 08 de novembre de 2019 es va atorgar la llicència per Junta de Govern local de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. La notificació electrònica es rebuda el 25 de novembre de 2019.

En data 26 de setembre de 2022 es va presentar sol·licitud de llicència de projecte bàsic de modificacions executades durant el transcurs de les obres. Actualment es sol·licita projecte bàsic i executiu de modificacions durant el transcurs de les obres.

Atès l'art. 156 de la LUIB, les obres no s'han de paralitzar atès que no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades, les obres s'han de paralitzar. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions serà la vigent en el moment de



Ajuntament d' Andratx

concessió de la llicència originària o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.

Consideracions tècniques

Es revisa la documentació presentada dia 18/11/24 i núm. de registre d'entrada 13255 i s'informa:

- 1. Als plànols 01-A i 02-A es grafia un pati amb unes àrees en les quals es pot inscriure un cercle de 3 m de diàmetre. Aquestes àrees no surten al plànol 00-A. S'entén que és un error i que aquestes àrees s'han d'executar tal i com es grafia als plànols 01-A i 02-A.*
- 2. El mur de la segona jardinera del llinar sud no pot sobresortir més de 1 m per sobre del terreny natural.*

Conclusions

El projecte de modificacions durant el transcurs de les obres, bàsic i executiu, refós, de habitatge unifamiliar aïllat amb piscina de l'arquitecte Juan P. Cotoner Cerdó amb núm. de visat 11/11277/24 de data 18 de novembre de 2024, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 18 novembre de 2024 i núm. de registre 13255, i els plànols de instal·lacions amb núm. de visat 11/11410/24 de dia 21 de novembre de 2024 i, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 21 de novembre de 2024 i núm. de registre d'entrada 13454 compleix amb la normativa urbanística vigent.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAIB n.º 11/11277/24 de fecha 18 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13255) y los planos de instalaciones con visado COAIB n.º 11/11410/24 de fecha 21 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13454), redactados por el arquitecto Juan P. Cotoner Cerdó.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las



Ajuntament d' Andratx

obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras."

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 15 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/11277/24 de fecha 18 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13255) y los planos de instalaciones con visado COAIB n.º 11/11410/24 de fecha 21 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13454), redactados por el arquitecto Juan P. Cotoner Cerdó, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a ejecutar el muro de la segunda jardinera del lindero sur situado entre las cotas de terreno +62,13 y +62,20 con una altura inferior a 1 m por encima del terreno natural.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º



Ajuntament d' Andratx

11/11277/24 de fecha 18 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13255) y los planos de instalaciones con visado COAIB n.º 11/11410/24 de fecha 21 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13454), redactados por el arquitecto Juan P. Cotoner Cerdó, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a ejecutar el muro de la segunda jardinera del lindero sur situado entre las cotas de terreno +62,13 y +62,20 con una altura inferior a 1 m por encima del terreno natural.

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 LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 3552/2018)**, situada en **CARRER CONGRE, 71 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759919DD4776N0002MH, solicitado por **FIL BROS REAL ESTATE GMBH & CO. KG**, proyecto con visado COAIB n.º 11/11277/24 de fecha 18 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13255) y los planos de instalaciones con visado COAIB n.º 11/11410/24 de fecha 21 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13454), redactados por el arquitecto Juan P. Cotoner Cerdó, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a ejecutar el muro de la segunda jardinera del lindero sur situado entre las cotas de terreno +62,13 y +62,20 con una altura inferior a 1 m por encima del terreno natural.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P9/PA)***.
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U)**.

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS**



Ajuntament d' Andratx

OCHENTA Y NUEVE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (1.767.989,17.-€)

- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y ÚN CÉNTIMOS (1.794.994,41.-€)**. SS incluido: **VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (21.224,55.-€)**.

3.- Plazos:

- No varían con respecto a los iniciales.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN SETECIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (1.767.989,17.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN SETECIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA Y ÚN CÉNTIMOS (1.794.994,41.-€)**. SS incluido: **VEINTIÚN MIL DOSCIENTOS VEINTICUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (21.224,55.-€)**.

Expedient 6214/2022. MTO FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6214/2022, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7806/2018)**, situada en **CARRER VIOLÍ, 29 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6868001DD4766N0001ZA, solicitado por **CRISTOPH WEISS**, 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



Ajuntament d' Andratx

noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 21 de septiembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 7806/2018) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7668), siendo completado ene fecha 8 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4091).

2º.- En fecha 21 de junio de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 12 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-6456).

3º.- En fecha 5 de febrero de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. na 2024-E-RE-1262), siendo completado en fecha 21 de mayo de 2024 (R.G.E. na 2024-E-RE-5978) y en fecha 5 de julio de 2024 (R.G.E. na 2024-E-RE-7802).

4º.- En fecha 18 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 16 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9751).

5º.- En fecha 26 de julio de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. na 2024-E-RE-8571).

6º.- En fecha 25 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Antecedents

En data 02 d'octubre de 2020, la JGL va atorgar llicència per la reforma d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina (Bàsic). El 03/11/20 es va fer informe tècnic favorable al projecte d'execució. En data 21/09/21 es sol·licita modificat durant el transcurs de les obres.

Les obres es troben a l'àmbit del polígon P/10PA, de Puig de Marmacen, del Port d'Andratx. Consta Acta de recepció de les obres d'urbanització de data 03 d'abril de 2018, per la qual cosa els terrenys son aptes per l'edificació en base a l'article 30 de



Ajuntament d' Andratx

la LOUS i l'article 25 de la LUIB.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per tant es necessita autorització d'aquest organisme. Consta informe favorable condicionat de dia 26 d'abril de 2019 amb una cota d'implantació de 68,00 msnm i amb una altura de 76,60 msnm., (8,60 m).

Atès l'art. 156 de la LUIB, les obres no s'han de paralitzar atès que no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades, les obres s'han de paralitzar. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions serà la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari s'atorgaran amb la normativa vigent en el moment en el qual es varen tenir que resoldre.

Consideracions tècniques

1. Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

Conclusions

El projecte de modificacions durant el transcurs de les obres, bàsic i executiu, refós, de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina de l'arquitecte Moritz R. Lehnigk amb núm. de visat 11/06328/24 de data 101 de juliol de 2024, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 26 de juliol de 2024 compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/06328/24 de fecha 1 de julio de 2024, redactado por el arquitecto Mortiz R. Lehnigk, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8571).

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 Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- AESA: consta informe favorable de fecha 26 de abril de 2019, con una cota de implantación de 68,00 msnm y con otra altura de 76,60 msnm (8,60 m).

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 no suponen una variación de los parámetros urbanísticos.

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

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



Ajuntament d' Andratx

previa.

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 25 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reformay ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/06328/24 de fecha 1 de julio de 2024, redactado por el arquitecto Mortiz R. Lehnigk, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8571), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/06328/24 de fecha 1 de julio de 2024, redactado por el arquitecto



Ajuntament d' Andratx

Mortiz R. Lehnigk, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8571), 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 LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7806/2018)**, situada en **CARRER VIOLÍ, 29 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6868001DD4766N0001ZA, solicitado por **CRISTOPH WEISS**, proyecto con visado COAIB n.º 11/06328/24 de fecha 1 de julio de 2024, redactado por el arquitecto Mortiz R. Lehnigk, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8571), 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: **URBANIZABLE (P/10PA).**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U).**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (598.675,00.-€)**
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (575.788,83.-€).** El presupuesto no se modifica pero se descuenta la parte de SS.

3.- Plazos:

- No varían con respecto a los iniciales.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 procedente de derecho.

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS (598.675,00.-€)



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS SETENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (575.788,83.-€)**. El presupuesto no se modifica pero se descuenta la parte de SS.

Expedient 6449/2023. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **4994/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D^a. VERÓNICA AVILÉS CARO** y **D. JAVIER ROMERA TORRES**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS (expediente n.º 164/2019)**, para las obras situadas en el **CARRER CONSTITUCIÓ, 17 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0308709DD5800N0001AJ, 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 8 de mayo de 2020 se otorgó licencia urbanística de reforma de dos locales y ampliación de edificio entre medianeras (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 14 de mayo de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-1773). Expediente n.º 164/2019.

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

2º.- En fecha 10 de diciembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento el correspondiente proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2019-E-RE-2913). Consta informe técnico favorable de fecha 15 de mayo de 2020. Expediente n.º 10941/2019.

3º.- Consta proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 24 de septiembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-4732). Actualmente se encuentra en tramitación. Expediente n.º 7366/2020.



Ajuntament d' Andratx

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de noviembre de 2022, se otorgó la 1ª prórroga de la licencia n.º 164/2019, siendo notificada a Dª Verónica Avilés Caro en fecha 16 de diciembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-11118), y la notificación de D. Javier Romera Torres se publicó en el BOE n.º 4 de fecha 05/01/2023. Expediente n.º 4711/2022.

5º.- En fecha 12 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 164/2019 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4324).

6º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Celador municipal en fecha 8 de julio de 2024:

«Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular, el inspector de obras que suscribe comprueba que las obras se encuentran paralizadas y el total de las obras ejecutadas concuerdan con el certificado de obras pendientes presentado por el arquitecto D. Simó Pérez Juan donde se certifica que queda pendiente por ejecutar el 15% de la obra.

Se ha comprobado que las obras en la vivienda están ejecutadas quedando por ejecutar obras en los locales y trabajos exteriores. Quedan por ejecutar obras en el interior de los locales, remates en la fachada y quedan por colocar las carpinterías exteriores de los locales.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 164/2019, correspondiente a la reforma de dos locales y ampliación de vivienda entre medianeras.

Entre la documentación registrada en fecha 12 de mayo de 2023, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, D. Simó Pérez Juan, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 15% (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4324).

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 164/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de



Ajuntament d' Andratx

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, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 12 de mayo de 2023 se ha realizado antes del vencimiento del plazo, así como que consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra y ratificado por un informe del Inspector municipal dando cumplimiento al punto cuarto del artículo mencionado anteriormente.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 164/2019, correspondiente a la reforma de dos locales y ampliación de edificio entre medianeras, situada en el carrer Constitució, 17 (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 REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACIÓN DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS (expediente n.º 164/2019)**, para las obras situadas en el **CARRER CONSTITUCIÓ, 17 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0308709DD5800N0001AJ, solicitada por **Dª. VERÓNICA AVILÉS CARO y D. JAVIER ROMERA TORRES**.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 9142/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **9142/2024**, incoado en este Ayuntamiento por D. **GEIR LANGFELDT OLSEN**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 3539/2020)**, para las obras situadas en **CAMÍ SANT CARLES, 20 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6871704DD4767S0001UD, 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 10 de junio de 2022 se otorgó al interesado licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-5718). Expediente n.º 3539/2020.

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

2º.- En fecha 11 de abril de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento el proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2860), siendo completado en fecha 1 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4655), en fecha 4 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5679) y en fecha 1 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6966). Consta informe técnico favorable de fecha 12 de septiembre de 2022. Expediente n.º 3820/2022.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de octubre de 2023, se declaró la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 3539/2020), desde



Ajuntament d' Andratx

el 20 de julio de 2023 hasta el 31 de agosto de 2023 (43 días), en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 6 de la Ordenanza Reguladora de la suspensión de obras del término municipal de Andratx.

4º.- En fecha 8 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3539/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12857), siendo completada en fecha 15 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13126) y en fecha 20 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13914).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 3539/2020).

Entre la documentación registrada en fecha 8 de noviembre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, D. Antonio García-Ruiz Puigserver, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 70% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12857).

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 3539/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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



Ajuntament d' Andratx

proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 13 de noviembre de 2024, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 8 de noviembre de 2024 se ha realizado dentro del plazo correspondiente.



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (expediente n.º 3539/2020), situadas en camí Sant Carles, 20 del Puerto de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la 1ª **PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA** (expediente n.º 3539/2020), para las obras situadas en **CAMÍ SANT CARLES, 20 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6871704DD4767S0001UD, solicitada por D. **GEIR LANGFELDT OLSEN**.

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

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

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

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

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni se pueden proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo los casos en que



Ajuntament d' Andratx

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 4476/2022. Llicència urbanística de legalització sense projecte	
FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **4476/2022**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN PARA COLOCACIÓN DE PUERTA DE ACCESO, ARREGLAR CANAL, PINTAR Y REPARAR CORNISA**, situada en el **CARRER PORVENIR, 8 S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 8014917DD4881S0001MH, solicitado por **TONY JEAN PALMER**, 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



Ajuntament d' Andratx

suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de mayo de 2022, D. Juan Ramírez Artigao, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RC-3384).

2º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Inspectora de obras municipal en fecha 4 de julio de 2022:

«Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que, en el momento de la visita, las obras están finalizadas y se ajustan a la documentación presentada para su legalización.»

3º.- En fecha 8 de junio de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 20 de abril de 2023 y por el Técnico municipal de Patrimonio en su informe de fecha 2 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RC-1635).

4º.- En fecha 4 de agosto de 2023, el Técnico municipal de Patrimonio emitió informe favorable:

«Primer.- El Sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent al PTM , les NS'07, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears i el Reglament General de la Llei 2/2014 de 25 de març, classificat com:

- *Sòl urbà.*
- *Zonificació: UR. Habitatge unifamiliar.*

Segon. Revisat el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament pel ple de dia 26 de novembre de 2020, aquest bé immoble es troba catalogat individualment dins la fitxa 218 AC i un grau de protecció Parcial. Protecció que implica:



Ajuntament d' Andratx

La conservació de les característiques pròpies de l'element en quant a ubicació, forma, mesures de les obertures així com de les pròpies de l'element en general pel que fa a façanes i interiors.

Per tant, només es permeten les següents obres a l'edificació existent: obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció i ampliació. Les obres de reestructuració i ampliació es permeten sempre que no impliquin un augment de l'alçada del bé catalogat. Es consideraran excepcionals les actuacions que impliquin canvis de forma, color o textura que afectin a l'exterior dels elements estructurals i que comportin un contrast significatiu.

Tercer.- Examinada la documentació aportada dins el registre 2022-E-RC-3384 amb data del 16 de maig de 2022 es comprova que les obres proposades a legalitzar no afecten de forma negativa a cap dels elements o valors protegits en aquest bé immoble. Aquestes obres a legalitzar corresponen a: reparació de cornisa de la façana i pintar, manteniment de la canal de fang i la ubicació d'un portal de ferro galvanitzat. Per tant, les actuacions realitzades i objecte de la legalització corresponen a obres de conservació o manteniment permeses en aquest bé immoble protegit. No obstant, el tancament amb portal de ferro galvanitzat afecta directament a un vial públic segons les planimetries de les NS'07. I sense cap documentació acreditativa de la titularitat d'aquest vial no es pot autoritzar la legalització d'aquest element.

Quart.- Atès la singularitat amb el tancament d'un vial que urbanísticament es troba zonificat com vial públic a les Normes Subsidiàries no es podrà legalitzar la col·locació d'una porta de ferro galvanitzat de 3,00 x 1,10 amb accés a l'habitatge fins que no s'aporti la documentació oficial de la seva titularitat privada o l'autorització per part de l'administració de l'ús privatiu d'aquest vial.

Cinquè.- En cas de no obtenir-se autorització municipal, s'haurà de procedir a la restitució i s'estarà atès al que disposa l'art. 189.4 de la LUIB:

En cas que la regularització urbanística d'una unitat predial exigeixi conjuntament una llicència de legalització de determinades obres o usos i el restabliment al seu estat anterior d'altres obres o usos, es pot presentar davant l'ajuntament un projecte



Ajuntament d' Andratx

únic que inclogui conjuntament la legalització i la demolició o el restabliment. La part del projecte que inclou la demolició o el restabliment ha de seguir la tramitació simplificada prevista a l'article 193.1 d'aquesta llei, de manera que, transcorreguts els terminis establerts sense comunicació en contrari per part de l'administració, s'han d'iniciar les obres de demolició o restabliment, per a les quals es disposa del termini improrrogable establert a l'expedient d'infracció urbanística. L'ajuntament no pot atorgar la llicència de legalització fins que no ha constatat l'execució material prèvia de les demolicions o els restabliments prevists en el projecte únic. Com a alternativa a l'establert en el paràgraf anterior, es pot presentar en primer lloc el projecte de demolició o restabliment, seguint la tramitació simplificada de l'article 193.1 d'aquesta llei, i una vegada executades les obres, sol·licitar la llicència de legalització de la resta d'obres o usos que volen regularitzar-se.

Sisè.- Presentat in situ dia 21 de juliol de 2023 es va documentar la restitució a l'estat original de l'accés al carrer o brancal del carrer Porvenir 8 de s'Arracó. Complint i donant resposta a les deficiències documentades dins el informe del tècnic de patrimoni

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLE AQUESTA LEGALITZACIÓ.»

5º.- En fecha 13 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

1. En data 11 d'octubre de 2018 el zelador d'obres va emetre acta d'inspecció en que es descriuen les següents actuacions:

«Ejecución de obras de reparación de la cornisa y el cambio de canalón.

Colocación de puerta de acceso a la parcela realizada en hierro galvanizado de 3m. de largo y 1,10 m. de altura.»

2. En data 25 de febrer de 2022 s'adopta l'acord iniciar un procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada i un procediment sancionador per l'execució d'obres sense el corresponent títol habilitant consistents en:



Ajuntament d' Andratx

- Retirada y sustitución de canal de 10 ml.
- Reparación de cornisa de unos 10 ml.
- Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3 m longitud y 1,10 m de altura.

3. En data 16 de maig de 2022 i núm. de registre d'entrada 3384 es presenta projecte de legalització d'unes obres executades sense llicència. Aquestes obres, segons pressupost adjunt, són les següents:

- Reparació de cornisa de la façana i pintar.
- Arreglo de canal de fang i pintar.
- Col·locació d'una porta de ferro galvanitzat de 3,00x1,10 amb accés a l'habitatge.

El zelador signa un informe en data 8/11/18 en el qual es conclou que les obres ja estan executades sense complir amb l'ordre de suspensió.

Aquest bé immoble es troba catalogat individualment amb la fitxa AC 218 i grau de protecció Parcial, per tant es necessari informe previ del tècnic del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament.

Consideracions tècniques

- Consta informe favorable del tècnic de departament de Patrimoni signat en data 4/08/2023.
- De les obres que es pretenen legalitzar amb aquesta documentació, les obres legalitzables són les següents:
 - Reparació de cornisa de la façana i pintar.
 - Arreglo de canal de fang i pintar.
 - En canvi, les obres de «col·locació d'una porta de ferro galvanitzat de 3,00 x 1,10 amb accés a l'habitatge han estat restituïdes segons l'informe del tècnic del Departament de Patrimoni signat en data 04/08/23 en el qual estableix: «presentat in situ en data dia 21 de juliol de 2023 es va documentar la restitució a l'estat original de l'accés al carrer o brançal del carrer Porvenir 8 de s'Arracó.»

Conclusions

La documentació presentada el dia 16 de maig de 2022 amb núm. de registre 3384,



Ajuntament d' Andratx

sense visar, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

Amb aquesta documentació es resolen el punt I i punt II de les actuacions recollides a l'exp. 5488/2018. En relació al punt III, la porta, segons l'informe del tècnic del departament de Patrimoni signat en data 21 de juliol de 2023, la porta ja ha estat retirada.»

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 colocación de puerta de acceso, arreglar canal, pintar y reparar cornisa, situada en el carrer Porvenir, 8 de s'Arracó (Andratx), documentació registrada en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2022, sin visado colegial (R.G.E. nº 2022-E-RC-3384).

Según el informe técnico municipal, de las obras que se pretenden legalizar con la documentación registrada, serán legalizables las siguientes:

- *«Reparació de cornisa de la façana i pintar.*
- *Arreglo de canal de fang i pintar.*
- *En canvi, les obres de «col·locació d'una porta de ferro galvanitzat de 3,00 x 1,10 amb accés a l'habitatge han estat restituïdes segons l'informe del tècnic del Departament de Patrimoni signat en data 04/08/23 en el qual estableix: «presentat in situ en data dia 21 de juliol de 2023 es va documentar la restitució a l'estat original de l'accés al carrer o brançal del carrer Porvenir 8 de s'Arracó.»*

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 necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

Sin embargo, el inmueble donde se han llevado a cabo las obras descritas se



Ajuntament d' Andratx

encuentra catalogado individualmente con la ficha AC 218 y un grado de protección Parcial. Por ello, consta informe favorable del Técnico municipal de Patrimonio de fecha 4 de agosto de 2023.

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 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 4 de agosto de 2023, el Técnico municipal de Patrimonio emitió informe favorable, y en fecha 13 de



Ajuntament d' Andratx

noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de colocación de puerta de acceso, arreglar canal, pintar y reparar cornisa, situada en el carrer Porvenir, 8 de s'Arracó (Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2022, sin visado colegial (R.G.E. nº 2022-E-RC-3384), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Con este expediente queda resuelto el punto I y II de las actuaciones recogidas en el expediente nº 5488/2018. En relación al punto III, y de conformidad con el informe del Técnico municipal de Patrimonio, la puerta ha sido retirada.

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 colocación de puerta de acceso, arreglar canal, pintar y reparar cornisa, situada en el carrer Porvenir, 8 de s'Arracó (Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2022, sin visado colegial (R.G.E. nº 2022-E-RC-3384), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN PARA COLOCACIÓN DE PUERTA DE ACCESO, ARREGLAR CANAL, PINTAR Y REPARAR CORNISA**, situada en el **CARRER PORVENIR, 8 S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 8014917DD4881S0001MH, solicitado por **TONY JEAN PALMER**, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2022, sin visado colegial (R.G.E. nº 2022-E-RC-3384), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:



Ajuntament d' Andratx

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA O SEMIAISLADO (U.R)**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (986,92.-€).**

3º.- 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

El presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (986,92.-€).**

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

Expedient 6074/2023. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **6074/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **KAVITA ERKADOO**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS INTERIORES EJECUTADAS SIN LICENCIA**, situado en el **CARRER FRANCISCA CAPLLONCH PLOMER, 14, PISO: 1º, PUERTA: IZ – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, referencia catastral 0270607DD5706N0002LM, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento de desarrollo de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 5 de abril de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2023-E-RE-3191), siendo completado en fecha 28 de julio de 2023 (R.G.E. 2023-E-RE-6950).

2º.- En fecha 13 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 7 de mayo de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-6275).



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 28 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-6271).

4º.- En fecha 14 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Antecedents

Dia 05 d'abril de 2023 es va entregar documentació per sol·licitar legalitzar les obres executades sense títol habilitant.

Aquest solar es troba situat dins una unitat d'actuació, la UA/2CM de Camp de Mar, segons els plànols de gestió. No obstant l'anterior, consta aprovació definitiva amb prescripcions de la modificació puntual relativa a la reordenació de les parcel·les qualificades com a espai lliure públic dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 2 del nucli de Camp de Mar de les Normes Subsidiàries del terme municipal d'Andratx. A aquesta modificació, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en sessió de dia 29 de març de 2019 va prendre el següent acord:

«Atès l'expedient relatiu a la modificació puntual de les normes subsidiàries de planejament del municipi d'Andratx relativa a la reordenació de les parcel·les qualificades com a espai lliure públic dins l'àmbit de la Unitat d'Actuació núm. 2 del nucli de Camp de Mar, en compliment de l'apartat 3 de l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 28 de juny de 2013, amb relació a l'execució de la Sentència núm. 273/2013, de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears, i d'acord amb el dictamen de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, aquesta Comissió Insular acorda l'aprovació definitiva de l'esmentada modificació puntual amb la següent prescripció:

S'ha d'incorporar dins el Plànol de Qualificació del Sòl de Camp de Mar a Escala 1/2000 i el Plànol de Gestió Urbanística a Escala 1/2000 de Camp de Mar de les Normes Subsidiàries d'Andratx aprovades el 26-04-2007, la proposta d'ordenació de la present modificació.»

Les superfícies de sòl globals a què es refereix la modificació, són:

- Superfície de PII: 6.894,83 m2.
- Superfície de espai lliure privat ZVP: 3.723,23 m2.



Ajuntament d' Andratx

- Superfície de vial V: 188,03 m2.

La situació del solar objecte de parcel·la queda fora d'aquest àmbit d'actuació.

A més, l'article 177.4 de les NS'07 estableix els serveis d'obligada implantació a un sòl delimitat per una UA. Consta informe del tècnic de vies i obres signat en data 21 de gener de 2022 en el qual s'informa dels serveis dels quals disposa la parcel·la.

1. En data 17/03/23, el zelador municipal signar un informe en el qual s'estableixen les següents obres executades sense llicència:

- Canvi de distribució de l'habitatge en la zona de banys uns 8 m2 aprox., es modifica l'entrada i per tant els dos banys complets.

- Canvi 5 portes interiors.

- Instal·lació de nova tarima, uns 85 m2, aprox.

- Tancament del balcó de la bugaderia amb fusteria metàl·lica, uns 3 m lineals per un metre d'alçada aproximada.

Consideracions tècniques

Les deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.

Conclusions

La documentació presentada el dia 05 d'abril de 2023 amb núm. de registre 3191, dia 28 de juliol de 2023 i núm. de registre 6950 i el certificat tècnic presentat dia 28 de maig de 2024 amb núm. de registre 6271, sense visar, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de obras interiores ejecutadas sin licencia, presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-3191), completado en fecha 28 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6271), documentación firmada por Joan Amengual Serra y Antonia Amengual Serra, sin visado colegial.



Ajuntament d' Andratx

Consta expediente sancionador nº 2422/2023.

Consta informe de inspección y valoración emitido por el Celador de obras municipal en fecha 17 marzo de 2023, donde concreta cuáles son las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante:

- *“Canvi de distribució de l'habitatge en la zona de banys uns 8 m2 aprox., es modifica l'entrada i per tant els dos banys complets.*
- *Canvi 5 portes interiors.*
- *Instal·lació de nova tarima, uns 85 m2, aprox.*
- *Tancament del balcó de la bugaderia amb fusteria metàl·lica, uns 3 m lineals per un metre d'alçada aproximada.”*

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

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

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 14 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras interiores ejecutadas sin licencia, presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-3191), completado en fecha 28 de mayo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-6271), documentación firmada por Joan Amengual Serra y Antonia Amengual Serra, sin visado colegial, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se



Ajuntament d' Andratx

establezca en las normas y condiciones establecidas.

De esta manera, quedarían legalizadas las obras ejecutadas sin título habilitante del expediente nº 2422/2023.

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 obras interiores ejecutadas sin licencia, presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-3191), completado en fecha 28 de mayo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-6271), documentación firmada por Joan Amengual Serra y Antonia Amengual Serra, sin visado colegial, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.

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 OBRAS INTERIORES EJECUTADAS SIN LICENCIA**, situado en el **CARRER FRANCISCA CAPLLONCH PLOMER, 14, PISO: 1º, PUERTA: IZ – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, referencia catastral 0270607DD5706N0002LM, solicitado por **KAVITA ERKADOO**, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-3191), completado en fecha 28 de mayo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-6271), documentación firmada por Joan Amengual Serra y Antonia Amengual Serra, sin visado colegial, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (UA/2CM).**
- Zonificación: **PII - PLURIFAMILIAR II.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:



Ajuntament d' Andratx

VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (24.832,83.-€).

3º.- 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, al interesado con indicación de los recursos que procedan:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

De esta manera, quedarían legalizadas las obras ejecutadas sin título habilitante del expediente nº 2422/2023.

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:
VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (24.832,83.-€).

Expedient 7380/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7380/2019, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha de 28 de agosto de 2019, el Celador municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“III) Descripción de los actos: Personado en la citada ubicación y habiendo realizado una inspección ocular y toma de medidas, se observa lo siguiente:

Las obras realizadas consisten en reforma de la vivienda existente, cerramiento de porches existentes, construcción de nuevos volúmenes, modificación de la distribución interior, modificación de huecos en fachada, rehabilitación de piscina existente.

[..]

- *Descripción de las obras sin licencia:*

- *Reforma integral interior vivienda existente. 90 m² en planta piso y 140 m² en planta baja, aproximadamente.*

- *Construcción de nuevos volúmenes. Volumen 12 m² en planta baja, volumen de 7,5 m² en planta baja. Volumen 12 m² en planta piso. (Se adjunta plano de situación de las zonas ampliadas)*

- *Cerramiento de porche existente de 14 m² y demolición de fachada en planta baja. Refuerzo de estructura con pórtico metálico de 10m de longitud.*

- *Cerramiento de porche existente de 7,5 m² en planta piso y apertura de hueco en*



Ajuntament d' Andratx

fachada existente.

- Demolición de cubierta inclinada de teja árabe de 36 m² y construcción de cubierta planta transitable. - Construcción de nueva escalera de acceso a planta superior.

- Apertura de nuevos huecos en fachada y modificación de los existentes.

- Reforma de piscina existente 40 m², aproximadamente.

No consta licencia para la construcción de la piscina, por lo tanto, está fuera de ordenación. Según fotos aéreas de IDEIB, la piscina se construyó entre los años 1989 y 2001.

- Reforma terraza piscina de 100 m², aproximadamente, y construcción de muro de bloques de hormigón de 4m de longitud y 2 m de altura.”

SEGUNDO.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 6 de septiembre de 2019, acordó:

“PRIMERO.- Ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en Sa Font de la Vila, 19- Andratx [...]”

TERCERO.- En fecha de 5 de diciembre de 2019, el Arquitecto Municipal emite valoración cautelar de las obras:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de DOS CIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO (274.045,55-€)

IV. Plazo de ejecución de las obras descritas El plazo de ejecución de reposición de las obras descritas se estima en 3 meses VI.

Observaciones:

Las Obras de la piscina No son legalizables.

Las otras obras se podrán legalizar siempre y cuando cumplan con las NNSS 2007 de Andratx”

CUARTO.- En fecha de 6 de noviembre de 2020, la Junta de Gobierno Local, acordó denegar licencia urbanística al proyecto básica de reforma de vivienda unifamiliar aislada, expediente 7349/2019, solicitado por FLO SECHS GMBH, situada en



Ajuntament d' Andratx

CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OBB, ya que se han ejecutado las obras sin el título habilitante para ello, tal y como dispone el artículo 145 de la LUIB.

QUINTO.- En fecha de 19 de julio de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó otorgar licencia de LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN DE CUBIERTA DE TEJA Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y TERRAZA, CON OBRAS PENDIENTES DE EJECUCIÓN, EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB, y 07005A015002660001TM, según proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlaar, con visado COAIB n.º 11/04146/24 de fecha 2 de mayo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5227), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y CONDICIONADA a que, previa obtención del certificado de primera ocupación, se presente la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: URBANO.
- Zonificación: P.AII PLURIFAMILIAR.

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: CIENTO VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (128.869,85.-€)

SSEXTO.- En fecha de 9 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento sancionador contra FLO SECHS GMBH , con CIF N0382284H , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp LG 10740 /2019), en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB, y 07005A015002660001TM.

SÉPTIMO.- En fecha de 23 de septiembre de 2024, MIGUEL LLABRÉS SABATER con DNI 43XXXXX9R, en nombre y representación de FLO SECHS GMBH con CIF N0382284H, presentó ante este Ayuntamiento (RGE 2024-E-RE-10628) escrito de



Ajuntament d' Andratx

alegaciones.

OCTAVO.- En fecha de 4 de octubre de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 7380/2019, en el qual es va aprovar per la JGL de dia 9 d'agost de 2024, d'inici procediment sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, FLO SECHS GMBH, en data 03/09/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 04/09/2024 a 24/09/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit d'al·legacions, dia 23 de setembre de 2024 amb RGE 2024-E-RE-10628.”

NOVENO.- En fecha de 25 de septiembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó

“PRIMERO.- ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas (RGE 2024-E-RE-10628) en fecha de 23 de septiembre de 2024, por MIGUEL LLABRÉS SABATER con DNI 43XXXXX9R, en nombre y representación de FLO SECHS GMBH con CIF N0382284H, según lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- DEJAR SIN EFECTO el acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 19 de julio de 2024, según lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra FLO SECHS GMBH , con CIF N0382284H , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp LG 10740 /2019), en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB, y 07005A015002660001TM»

DÉCIMO.- En fecha de 10 de enero de 2025, se emite diligencia por parte de la Auxiliar Administrativa de Disciplina mediante la cual se indica:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 7380/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 25 d'octubre de 2024, d'inici de procediment sancionador.



Ajuntament d' Andratx

Atès que l'Acord es va notificar a l'interessat, FLO SECHS GMBH, en data 12/11/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 13/12/2024 a 03/12/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RE-13759 de data 28/11/2024 i RGE nº 2024-E-RE-14439 de data 13/12/2024.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 4.832,67 €. Liquidació cobrada en data 13/12/2024.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha de 19 de julio de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó otorgar licencia de legalización de reforma interior, ampliación, demolición de cubierta de teja y construcción de piscina y terraza, con obras pendientes de ejecución en vivienda unifamiliar aislada en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB,y 07005A015002660001TM, según proyecto redactado por el arquitecto Marc Gehlaar, con visado COAIB n.º 11/04146/24 de fecha 2 de mayo de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5227).

Segundo.- El artículo 26 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

Tercero.- El artículo 26 del mismo Decreto indica que:

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

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento



Ajuntament d' Andratx

continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Cuarto.- El artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

« 1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.



Ajuntament d' Andratx

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente».

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

El presupuesto de legalización es de **128.869,85.-euros**.

No obstante, se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "*b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras*", lo que supondría una sanción de **80.543,65-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 90 %, lo que supone una sanción de **8.054,45.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Visto que la persona responsable ha llevado a cabo el pago de la sanción (AU 1335493) procede finalizar el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 25 de octubre de 2024, contra FLO SECHS GMBH , con CIF N0382284H , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp LG 10740/2019), en CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB, y 07005A015002660001TM

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. 2484, de 5 de julio de 2024, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 25 de octubre de 2024 contra FLO SECHS



Ajuntament d' Andratx

GMBH , con CIF N0382284H, visto que se ha procedido al pago de la sanción (AU 1335493) con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp LG 10740/2019), CARRER FONT DE LA VILA 19- ANDRATX, referencia catastral 9812909DD4891S0001OB, y 07005A015002660001TM, consistentes en:

“- Reforma integral interior vivienda existente. 90 m² en planta piso y 140 m² en planta baja, aproximadamente.

- Construcción de nuevos volúmenes. Volumen 12 m² en planta baja, volumen de 7,5 m² en planta baja. Volumen 12 m² en planta piso. (Se adjunta plano de situación de las zonas ampliadas)

- Cerramiento de porche existente de 14 m² y demolición de fachada en planta baja. Refuerzo de estructura con pórtico metálico de 10m de longitud.

- Cerramiento de porche existente de 7,5 m² en planta piso y apertura de hueco en fachada existente.

- Demolición de cubierta inclinada de teja árabe de 36 m² y construcción de cubierta planta transitable. - Construcción de nueva escalera de acceso a planta superior.

- Apertura de nuevos huecos en fachada y modificación de los existentes.

- Reforma de piscina existente 40 m², aproximadamente.

No consta licencia para la construcción de la piscina, por lo tanto, está fuera de ordenación. Según fotos aéreas de IDEIB, la piscina se construyó entre los años 1989 y 2001.

- Reforma terraza piscina de 100 m², aproximadamente, y construcción de muro de bloques de hormigón de 4m de longitud y 2 m de altura.””

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

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

HECHOS

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

“TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social

CABRERA BELTRAN ISABEL

NIF/NIE

****3256***

Domicilio fiscal

XXX

Derecho



Ajuntament d' Andratx

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

21/08/2008

Apellidos Nombre/Razón Social

RUIZ CABRERA ISABEL

NIF/NIE

****3276***

Domicilio fiscal

XXX

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

21/08/2008 ”.

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

“1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA P.II. - PLURIFAMILIAR II

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

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

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

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

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:



Ajuntament d' Andratx

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

5. LICENCIA URBANÍSTICA / COMUNICACIÓN PREVIA:

LICENCIA / CP SI

N.º LICENCIA 3460/2021 ESTADO EN EJECUCIÓN

CARTEL INFORMATIVO NO

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

6. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

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

7. RESPONSABLES:

PROPIETARIO

NOMBRE ISABEL CABRERA BELTRAN NIF ***3256**

PROPIETARIO

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

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

4º.- Mediante Decreto del Alcalde n.º 766, de 16 de marzo de 2022, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL METGE GASPAR PUJOL 108 PI:00 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0304302DD5800S0002TE, a ISABEL CABRERA BELTRAN, con NIF n.º ***3256** [...], y a ISABEL RUIZ CABRERA, con NIF n.º ***3276** [...]”, en concepto de propietarias.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

6º.- En fecha 18 de marzo de 2022, la Celadora emite informe de inspección nº 36.1/2022 BC en el que indica que: *“Personada en la dirección anteriormente citada, siendo las 11:30 del JUEVES día 17 de MARZO de 2022, la inspectora de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de suspensión de obras”.*

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

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

- Obras finalizadas (20%)

- Obras pendientes de ejecutar (80%)”.

8º.- En fecha 5 de mayo de 2022, RGE n.º 2022-E-RE-3617, JORGE LLABRES SANZO, en nombre y representación de ISABEL RUIZ CABRERA, solicita licencia de legalización y proyecto básico de reforma integral de vivienda exp. n.º 5386/2022.

9º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 8 de septiembre de 2023, acordó conceder licencia de legalización de las obras objeto del expediente de infracción urbanística 2556/2022, y al proyecto básico para terminar las obras de la reforma integral en el local para un cambio de uso a vivienda, según proyecto con n.º de



Ajuntament d' Andratx

visado 11/04772/23 de 9 de mayo de 2023, redactado por el arquitecto Jordi Llabrés Sansó, situadas en carrer Metge Gaspar Pujol, 108, siempre y cuando se cumplan con las normas y condiciones específicas.

El presupuesto de las obras asciende a la cantidad de:

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

10º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 8 de noviembre de 2024, acordó:

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

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

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

- Obras finalizadas (20%)*
- Obras pendientes de ejecutar (80%)".*

Y como consecuencia: [...]"

11º.- En fecha 21 de noviembre de 2024, RGE nº c 2024-E-RE-13445 y 2024-E-RE-13471, ISABEL RUIZ CABRERA y ISABEL CABRERA BELTRAN, presentan escritos en los que reconocen su responsabilidad y renuncian a presentar recursos así como solicitan el pago de la sanción con la reducción correspondiente.

12º.- Constan en el expediente los justificantes de pago de las sanciones siguientes:

- Liquidación nº 1335553 de 1.001,25 €, cobrada en fecha 11/12/2024.
- Liquidación nº 1335552 de 1.001,25 €, cobrada en fecha 11/12/2024.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 10 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que sea procedente, y se facilitará al interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

SEGUNDO.- El artículo 11 del mismo Decreto indica que:

*«1. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario y se hubiera fijado la cuantía, bien en el acto de iniciación del expediente, bien en la propuesta de resolución, **el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, determinará la terminación de procedimiento**, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos procedentes.*

2. Solo en los casos previstos legalmente comportan unas reducciones al importe en la sanción».

TERCERO.- El artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

« 1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.



Ajuntament d' Andratx

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente».

CUARTO.- 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 el presupuesto del expediente de legalización (8.900,00.-€), de 6.675,00 €.

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

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

Por último, el artículo 202.b) de la LUIB establece que: las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley: Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada,



Ajuntament d' Andratx

lo que supone una multa de **1.001,25 €**.

Por tanto, visto que las personas responsables han pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador n.º 2556/2022, iniciado con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 5386/2022), en CL METGE GASPAR PUJOL 108 Pl:00 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0304302DD5800S0002TE, consistentes en:

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

- *Obras finalizadas (20%)*

- *Obras pendientes de ejecutar (80%)”.*

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 sancionador por infracción urbanística n.º 2556/2022, seguido contra ISABEL CABRERA BELTRAN, con NIF n.º ***3256** e ISABEL RUIZ CABRERA, con NIF n.º ***3276**, ambas en concepto de propietarias, visto que ha procedido al pago de las sanciones por la comisión de una **infracción grave** del art. 163.2.c).i LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 5386/2022), en CL METGE GASPAR PUJOL 108 Pl:00 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0304302DD5800S0002TE, consistentes en:

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

- *Obras finalizadas (20%)*

- *Obras pendientes de ejecutar (80%)”.*

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa a las personas interesadas con indicación de que se puede interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de



Ajuntament d' Andratx

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.

Expedient 7466/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7466/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 27 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9116), siendo completado en fecha 2 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10376).

2º.- En fecha 27 de enero de 2023, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

*«*Personada en la citada situació, es comprova que la distribució i volum de l'habitatge i els annexes s'ajusten a lo descrit als plànols 01 i 02, amb visat 11/10425/22 de 27/10/2022, que consta al projecte adjunt al registre d'entrada de



Ajuntament d' Andratx

referència. Fotos de F-01 a F-11.

No obstant, vist l'expedient MA 195/1999 es detecta que:

1- la situació de la sala de maquines de la piscina no s'ajusta a l'expedient que va obtenir llicència, MA 195/1999. F-04 i F-05.

2- l'ampliació que es vol legalitzar, segons el plànol només tenia una planta. Aquest fet es corrobora amb la copia del certificat de cadastre que consta a l'expedient administratiu de la llicència de referència. F-02 i F-03.

3- l'ampliació en planta baixa (bany). No consta a cap expedient ni al certificat de cadastre. F-01.»

3º.- En fecha 20 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1980), siendo completada en fecha 17 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7065).

4º.- En fecha 8 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 2 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9098 y 2024-S-RE-9102).

5º.- En fecha 18 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8283).

6º.- En fecha 29 de julio de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada, amb RGE núm. 2024-E-RE-8283, per a l'esmena de deficiències, el projecte refós redactat per l'arquitecte Eduardo Vaamonde Morant, amb visat COAIB núm. 11/07048/24 en data de 17 de juliol de 2024, i tota la restant inclosa a l'expedient, inform:

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

- Cuina+rebedor en planta baixa de l'habitatge de 14,25 m2



Ajuntament d' Andratx

- Bany 1 en planta baixa de l'habitatge de 4,55 m2
- Bany en planta primera de l'habitatge de 11,25 m2
- Sala màquines (annex de la piscina) de 6,20 m2

2. Consta a l'informe d'inspecció emès per la zeladora municipal en data de 27 de gener de 2023 en el qual figura:

«No obstant, vist l'expedient MA 195/1999 es detecta que:

1- la situació de la sala de màquines de la piscina no s'ajusta a l'expedient que va obtenir llicència, MA 195/1999. F-04 i F-05.

2- l'ampliació que es vol legalitzar, segons el plànol només tenia una planta. Aquest fet es corrobora amb la còpia del certificat de cadastre que consta a l'expedient administratiu de la llicència de referència. F-02 i F-03.

3- l'ampliació en planta baixa (bany). No consta a cap expedient ni al certificat de cadastre. F-01».

Així doncs, tant la nova ubicació de la sala de màquines, com l'ampliació de planta baixa amb cuina/rebedor i bany i de planta primera, s'haurien executat sense el corresponent títol habilitant entre els anys 1989 i 2001.

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

3. Les obres descrites abasten les actuacions descrites a l'informe d'inspecció emès per la zeladora municipal en data de 27 de gener de 2023.

4. Vista la documentació presentada per l'esmena de les deficiències, amb RGE núm. 2024-E-RE-8283, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències i que aquest compleix, essencialment, amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió

Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència de legalització sol·licitada, al projecte de legalització redactat per l'arquitecte Eduardo Vaamonde Morant, amb visat COAIB núm. 11/07048/24 en data de 17 de juliol de 2024, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes.»

7º.- En fecha 12 de agosto de 2024 la TAE de Urbanismo, con el visto bueno de la



Ajuntament d' Andratx

Jefa de Urbanismo, emite informe jurídico favorable.

8º- En fecha de 16 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, en Calle Vidre 13 – Andratx, referencia catastral número 9911410DD4891S0001RB, (expediente de legalización 10290/2022), solicitada por CATALINA MIRALLES ENSEÑAT, proyecto redactado por el arquitecto, Eduardo Vaamonde Morant, con visado COAIB n.º 11/07048/24 de fecha 17 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8283), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **AN·P2 (Plurifamiliar 2)**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:
CUARENTA MIL EUROS (40.000,00.-€)

9º.- La Junta de Gobierno Local en fecha de 20 de septiembre de 2024, acordó iniciar procedimiento sancionador contra CATALINA MIRALLES ENSEÑAT, con DNI 42XXXX1J, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 10290/2022) en CALLE VIDRE 13 – ANDRATX, referencia catastral n.º 9911410DD4891S0001RB consistentes en: “LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS-

10º.- La Auxiliar Administrativa de Disciplina en fecha de 2 de diciembre de 2024, emitió la diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 7466/2024, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de setembre de 2024, d'inici de procediment sancionador. Atès que l'Acord es va notificar a l'interessat, la Sra. CATALINA MIRALLES ENSEÑAT, en data 24/09/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 25/09/2024 a 15/10/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit amb



Ajuntament d' Andratx

RGE nº 2024-E-RE-11381 de data 08/10/2024.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 750,00 €. Liquidació cobrada en data 10/10/2024. Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Alicia Álvarez Pulido.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo puesto que en fecha de 16 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de legalización de ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, en Calle Vidre 13 – Andratx, referencia catastral número 9911410DD4891S0001RB, (expediente de legalización 10290/2022), solicitada por CATALINA MIRALLES ENSEÑAT, proyecto redactado por el arquitecto, Eduardo Vaamonde Morant, con visado COAIB n.º 11/07048/24 de fecha 17 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 18 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8283), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

Cuarto.- El artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

« 1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente».

Quinto.- El artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o



Ajuntament d' Andratx

desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

El presupuesto de legalización de las obras es de 40.000.- euros.

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **25.000.-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supone una sanción de **1.250.-euros**.

Por tanto visto que la persona responsable ha pagado la sanción (liquidación número 1333796) procede finalizar el procedimiento sancionador contra CATALINA MIRALLES ENSEÑAT, con DNI 42XXXX1J, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 10290/2022) en CALLE VIDRE 13 – ANDRATX, referencia catastral n.º 9911410DD4891S0001RB consistentes en: *"LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS"*

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

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador nº 7466/2023 por infracción



Ajuntament d' Andratx

urbanística seguido contra CATALINA MIRALLES ENSEÑAT, con DNI 42XXXX1J, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 10290/2022) en CALLE VIDRE 13 – ANDRATX, referencia catastral n.º 9911410DD4891S0001RB consistentes en: *“LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS”* visto que se ha llevado a cabo el pago de la sanción acordado por la Junta de Gobierno Local en fecha de 20 de septiembre de 2024 (liquidación n.º 1333796)

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

consideración los siguientes

HECHOS

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

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

“Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada en data 24/04/2024 amb E-RE-4894, de legalització de plaques solars damunt coberta d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, s'informa que compleix amb la normativa vigent.

Conclusió:

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 24/04/24 amb E-RE- 4894, amb n.º de visat V2024/03151 de data 23/04/24, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”

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

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

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS: ☐ Clasificación del suelo: URBANO (ANDRATX) ☐ Zonificación: P2 - PLURIFAMILIAR.



Ajuntament d' Andratx

2º.- PRESUPUESTO: El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: CINCO MIL NOVECIENTOS QUINCE EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (5.915,83.-€).

5º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 18 de octubre de 2024, acordó iniciar expediente sancionador contra MARIA DEL MAR BONET DNI 43XXXX8P, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente 3898/2024) en CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX), referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, consistentes en "LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERASA". Así mismo, se indicaba que la sanción correspondiente es de 184,4-euros, y que no obstante en virtud del artículo 176.3 LUIB en el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde una sanción de 600.-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

6º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 31 de octubre de 2024, acordó finalizar el expediente 8438/2024, iniciado contra MARIA DEL MAR BONET COVAS, con DNI 43XXXX8P, en concepto de propietaria vista la existencia de un error en la reducción de la sanción correspondiente, e iniciar de nuevo procedimiento sancionador, siendo la sanción correspondiente por importe de 1.833,90.-euros.

7º.- En fecha de 2 de enero de 2025, la Auxiliar Administrativa emite diligencia mediante la cual hace constar que:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 8438/2024, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 31 d'octubre de 2024, d'inici de procediment sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, la Sra. MARIA DEL MAR BONET COVAS, en data 12/11/2024. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 13/11/2024 a 03/12/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RE-13686 de data 26/11/2024.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 1.100,34. Liquidació cobrada en data 02/12/2024.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo puesto que en fecha de 9 de agosto de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, situado en CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX), referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, solicitada por MARIA DEL MAR BONET COVAS, proyecto redactado por el arquitecto Simó Perez Juan, con visado COAAT Mallorca n.º V-2024/03151 de fecha 23 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4894), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas*

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

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

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

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

4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes: a) Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.

b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto



Ajuntament d' Andratx

del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.

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

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

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

5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.” En cuanto a las reducciones previ vistas legalmente hay que citar el artículo 202 de la LUIB:

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

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la



Ajuntament d' Andratx

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

Cuarto.- El artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

« 1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente».

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

El presupuesto de legalización de las obras es de 5.915,83-euros.



Ajuntament d' Andratx

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 3.667,81-euros.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de 1.833,90-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Visto que la persona responsable ha llevado a cabo el pago de la sanción (AU 1335476) procede finalizar el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 31 de octubre de 2024, contra MARIA DEL MAR BONET DNI 43XXXX8P, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente 3898/2024) en CARRER PADRE JUAN, 11 (ANDRATX), referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, consistentes en "LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS".

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. 2484, de 5 de julio de 2024, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 31 de octubre de 2024, contra MARIA DEL MAR BONET DNI 43XXXX8P, visto que se ha procedido al pago de la sanción correspondiente (AU 1335476) en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (expediente 3898/2024) en CARRER PADRE



Ajuntament d' Andratx

JUAN, 11 (ANDRATX), referencia catastral 0308206DD5800N0001PJ, consistentes en “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PLACAS SOLARES SOBRE CUBIERTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERASA”.

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

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

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

