

Ajuntament d' Andratx

ACTA

| Expedient núm. | Òrgan col·legiat |
|---|-----------------------|
| JGL/2025/4 | Junta de Govern Local |
| DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ | |

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

31 / de gener / 2025

Durada:

Des de les 9:10 fins a les 9:30

Lloc:

Sala de Juntes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Francisca Ruíz Roig

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

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

A) PART RESOLUTIVA



Ajuntament d' Andratx

| | |
|--|---|
| Aprovació de l'acta de la sessió anterior | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |
| Expedient 764/2025. Baja vehículo policía 1835JCN | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

FETS

1. L'Ajuntament d'Andratx ha de donar de baixa definitiva a l'Inventari de bens municipal i a la Prefectura de Trànsit el vehicle 1835JCN destinat a la Policia Local.
- 2.- Aquest vehicle ha arribat al final de la seva vida útil, ja que està avariats i la seva reparació es més costosa que el seu valor residual, per la qual cosa no val la pena arreglar-lo.
- 3.- Això implica la retirada de la circulació, baixa de l'assegurança i posterior destrucció, així com la baixa a l'Inventari de bens municipal.
- 4.- El vehicle que s'ha de donar de baixa és el següent:

| Vehicle | Matrícula |
|------------|-----------|
| Seat ALTEA | 1835 JCN |

Per això, DISPÒS:

- 1.- Que es realitzin els tràmits administratius necessaris per donar de baixa el vehicle abans esmentat.

| | |
|--|------------------------------------|
| Expedient 4521/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE | |
| No hi ha acord | Motiu: Ampliar documentació |

No coincide el texto pasado a la JGL con la propuesta firmada

| | |
|--|---|
| Expedient 4381/2020. Llicència o Autorització Urbanística | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

Visto el expediente 4381/2020, incoado en este Ayuntamiento por SUAT ALTUNOK y ELKE MILTRUP-ALTUNOK, correspondiente a la LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situado en CARRER GARDENIA, 40 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 9273009DD4797S001YW, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de mayo de 2021.



Ajuntament d' Andratx

Visto que, se cometió un error material en cuanto al promotor de las obras, otorgándose la mencionada a licencia a SUAT ALTUNOK, debiendo haber sido otorgada a SUAT ALTUNOK Y ELKE MILTRUP-ALTUNOK.

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

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de mayo de 2021, en cuanto a que los promotores de la obra de la licencia n.º 4381/2020, en el siguiente sentido:

- Donde dice: “SUAT ALTUNOK.”
- Debe decir*: “SUAT ALTUNOK Y ELKE MILTRUP-ALTUNOK.”*

SEGUNDO.- Que se notifique a los interesados.

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

| | |
|--|---|
| Expedient 7872/2020. Llicència o Autorització Urbanística FAVORABLE | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente con referencia **7872/2020**, incoado en este Ayuntamiento por **JOAN MARALYN GARRET**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE EDIFICIO Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS**, situado en **AV. JOAN CARLES I, 6 (ANDRATX)**, referencia catastral 0311905DD5801S0001YL, 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



Ajuntament d' Andratx

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 21 de octubre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización de obras de reforma de un edificio existente y documentación adjunta (R.G.E. 2020-E-RC-7919).

2º.- En fecha 30 de abril de 2021, se emitió informe de inspección por la Celadora Municipal, siendo complementado en fecha 7 de septiembre de 2021:

“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 se han finalizado y se ajustan a la legalización solicitada.”

3º.- En fecha 20 de septiembre de 2021 se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 8 de septiembre de 2021 (R.G.S. nº 2021-S-RC-3446).

4º.- En fecha 22 de septiembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2021-E-RE-7709), siendo completado en fecha 17 de enero de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RE-321) y en fecha 10 de febrero de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RE-987).

5º.- En fecha 15 de febrero 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 5 de diciembre de 2022 (R.G.S. nº 2022-S-RE-1472).

6º.- En fecha 17 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-4473).

7º.- En fecha 11 de enero de 2024 se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 22 de diciembre de 2023 (R.G.S. nº 2024-S-RE-259).



Ajuntament d' Andratx

8º.- En fecha 15 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-5746), siendo completado en fecha 23 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-12098).

9º.- En fecha 23 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Antecedents

Vista la documentació presentada en data 21.10.20 amb E-RC-7919 es presenta legalització d'obres de reforma d'un edifici existent.

Consta informe de la zeladora municipal que descriu les obres fetes sense llicència i un altre complementari de data 25.08.2021 amb les obres ubicades a la planta pis segona.

Consta també un segon informe del zelador municipal de data 7.09.2021, on es pot veure que no s'ha fet cap actuació a les façanes que donen a vial públic. Només la del pati interior, visible des de la via pública.

Amb la documentació presentada en data 17.01.2022 amb E-RE-321, les deficiències del informe tècnic anterior havien quedat resoltes a excepció de dos deficiències. Vist el projecte refós presentat el 17.05.23 amb E-RE-4473, es va informar el següent sobre les deficiències que s'havien d'esmenar:

- *S'explica a la memòria que la planta pis està vinculat a l'habitatge principal amb un ús de traster i magatzem (s'ha inclòs un bany). Es connecta amb l'habitatge per una escala que també dona al carrer. S'haurà de llevar aquest accés al carrer que dona independència a la planta pis segona, ja que en cap cas la planta pis segona pot ser destinada a habitatge independent pel index d'intensitat del solar.*

S'haurà d'incloure aquesta actuació com a obra per realitzar.

Sobre aquesta qüestió, es tanca la porta d'entrada/sortida de la façana lateral quedant el segon pis únicament accessible per l'habitatge principal. No obstant això, es diu al document de la carta explicativa: «Se debe sellar la puerta exterior, permitiendo a su vez una futura reapertura...» Això es incorrecte ja que amb la Revisió de les NS tampoc canvia en aquest cas l'índex d'intensitat i per tant no serà possible la reobertura d'aquesta entrada.



Ajuntament d' Andratx

D'altra banda, es detecta que als plànols d'instal·lacions no s'ha eliminat dita porta i per tant, cal aclarir que, respecte d'això, els plànols vàlids son els de distribució i alçats (A03m i A04m).

- El pressupost s'haurà de desglossar entre Legalització i obres a realitzar, encara que siguin petites actuacions com la de posar les persianes de fusta al pati interior i la de tancar la sortida mencionada al punt anterior.*

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 15.05.2024 amb E-RE-5746, es presenta projecte refós per a l'esmena de deficiències de l'informe tècnic anterior de data 22.12.2023. Les deficiències han quedat resoltes.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte presentat en data 15.05.24 amb E-RE-5746 amb núm. de visat 11/04209/24 de data 03.05.2024, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de obras de reforma de un edificio existente, así como la ejecución de obras complementarias (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5746), proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB nº 11/04209/24, de fecha 3 de mayo de 2024.

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



Ajuntament d' Andratx

“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.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

QUINTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 23 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras de reforma de un edificio existente, así como la ejecución de obras complementarias (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5746), proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB nº 11/04209/24, de fecha 3 de mayo de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas.

SEXTO.- 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 de reforma de un edificio existente, así como la ejecución de obras complementarias (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en



Ajuntament d' Andratx

fecha 15 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5746), proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB nº 11/04209/24, de fecha 3 de mayo de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE EDIFICIO Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS COMPLEMENTARIAS**, situado en **AV. JOAN CARLES I, 6 (ANDRATX)**, referencia catastral 0311905DD5801S0001YL, solicitado por **JOAN MARALYN GARRET**, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5746), proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons Arquitectes S.L.P., con visado COAIB nº 11/04209/24, de fecha 3 de mayo de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO (ANDRATX)**.
- Zonificación: **PII/PAI - PLURIFAMILIAR**.

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (139.363,75.-€)**.
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.377,64.-€)**.

3º.- PLAZOS:

- Plazo para el inicio de las obras: **3 meses**.
- Plazo para la finalización de las obras: **12 meses**.

4º.- 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 les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLOUS la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y CINCO CÉNTIMOS (139.363,75.-€).**
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2.377,64.-€).**

| | |
|---|---|
| Expedient 6267/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAVORABLE | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 6267/2021, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CARRER ESPARRAGUERA, 21 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7489012DD4778N0001YE, solicitado por **DET INMOBILIEN SPANIEN S.L.U.**, 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 2 de julio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E.



Ajuntament d' Andratx

n.º 2021-E-RE-5454), siendo completado en fecha 16 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7524), y en fecha 1 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7977).

2º.- En fecha 5 de diciembre de 2022, la parte interesada registró documentación en base a un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 26 de julio de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RE-10447), siendo completado en fecha 3 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3087 y 2023-E-RE-3088).

3º.- En fecha 27 de agosto de 2023, la parte interesada registró documentación en base a un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 25 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-7939), siendo completado en fecha 27 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7473).

4º.- En fecha 29 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe fe fecha 20 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11687).

5º.- En fecha 19 de seeptiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencis notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-10467).

6º.- En fecha 10 de diciembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Antecedents

En data 02 de juliol de 2021, i amb núm. de registre d'entrada 5454, es va presentar projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Posteriorment, es va presentar documentació per esmenar deficiències. Actualment es presenta nova documentació.

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 06 de setembre de 2021 amb una cota d'implantació de 50,41 msnm i amb una altura de 61,66 msnm, (11,25 m).

Consta acceptació, per part de l'Ajuntament d'Andratx en sessió celebrada el dia 27/02/20, de cessió gratuïta d'uns 66,14 m2 en forma de constitució de servitud



Ajuntament d' Andratx

personal perpetua i voluntària de pas.

Consideracions tècniques

- 1. Les deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.*
- 2. En referència a la construcció del tancament de la parcel·la, consta expedient de legalització de les obres executades sense llicència (5595/2024) amb informe tècnic signat favorablement en data 10/12/2024.*

Conclusió

El projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina de l'arquitecte Fernando Salvà Frias, sense visar, i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 19 de setembre de 2024 i núm. de registre 10467, 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 con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Fernando Salvà Frias, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10467), sin visado colegial.

Consta expediente de legalización de las obras de cerramiento de parcela con informes favorables.

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 6 de septiembre de 2021 y registrada en este Ayuntamiento en fecha 9 de



Ajuntament d' Andratx

septiembre de 2021, condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2021-E-RC-7126):

- *“No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda y para los medios auxiliares, 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 los mismos.*

- *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.*

El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.

De acuerdo con el art. 22 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, se comunica que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea tendrá además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de los acuerdos que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el RD 297/2013, de 26 de abril.”

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 10 de diciembre



Ajuntament d' Andratx

de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Fernando Salvà Frias, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10467), sin visado colegial, 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 con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Fernando Salvà Frias, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10467), sin visado colegial, 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 CON PISCINA**, situada en el **CARRER ESPARRAGUERA, 21 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7489012DD4778N0001YE, solicitado por **DET IMMOBILIEN SPANIEN S.L.U.**, proyecto redactado por el arquitecto Fernando Salvà Frias, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10467), sin visado colegial, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones establecidas en la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P/8PA)***
- Zonificación: **UNIFAMILIAR – (U)**



Ajuntament d' Andratx

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (944.555,40.-€). Incluye SS.**

3.- Plazos:

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

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

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

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 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 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



Ajuntament d' Andratx

de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

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

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

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: **NOVECIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (944.555,40.-€). Incluye SS.**



Ajuntament d' Andratx

| | |
|---|---|
| Expedient 8001/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic | |
| FAVORABLE | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 8001/2021, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS**, situada en el **CARRER GRUMER, 2 – CARRER CORAL, 8 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7468001DD4776N0001BG, 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 septiembre 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-7130), siendo completado en fecha 26 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8677), en fecha 26 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4441) y en fecha 8 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7431).

2º.- En fecha 4 de abril 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 31 de marzo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-3363).

3º.- En fecha 11 de marzo de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2839), siendo completado en fecha 20 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10531).

4º.- En fecha 3 de octubre 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 30 de septiembre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-13590).



Ajuntament d' Andratx

5º.- En fecha 7 de octubre de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-11313).

6º.- En fecha 24 y 29 de octubre 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 23 de octubre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-14778 y 2024-S-RE-14780).

7º.- En fecha 5 de noviembre 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-12683).

8º.- En fecha 13 de diciembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Antecedents

Vista la documentació presentada en data 07/10/2024 amb E-RE-11313, es presenta esmena de deficiències del projecte, segons informe tècnic de data 30/09/2024.

Les deficiències van quedar resoltes a excepció de:

- En el plànol 30 es presenta la part de l'alçat del tancament en l'accés a l'habitatge (vianants i vehicles). L'alçat només té una cota en una secció genèrica S. L'element per darrera de la jardinera tampoc pot superar els 2 m d'alçada des del nivell del terreny natural (en l'interior).*

Encara que no hi ha cotes, la porta de l'aparcament exterior sembla que supera els 2m d'alçada. Per tant, aquesta dimensió màxima l'ha de complir la totalitat del tancament i s'haurà d'indicar amb cotes.

Consta parcel·lació amb núm. d'expedient 7915/2021, aprovada en data 25/10/2023. Aquesta parcel·lació consisteix en l'agrupació de sis solars i posterior segregació en dos. La parcel·la objecte del present expedient d'obres correspon amb la parcel·la resultant B.

La llicència de parcel·lació va ser atorgada condicionada (exp. 7915/2021) a l'actualització en registre i cadastre. En data 31/05/24 amb E-RE-6397 es presenta escrit d'al·legacions sol·licitant l'eliminació de la condició.



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 10/12/2024 amb E-RE-14220, es presenta esmena de deficiències del projecte, segons informe tècnic de data 23/10/2024. Les deficiències han quedat resoltes.

Respecte de la llicència de parcel·lació, va ser atorgada condicionada (exp. 7915/2021) a l'actualització en registre i cadastre. En data 31/05/24 amb E-RE-6397 es presenta escrit d'al·legacions sol·licitant l'eliminació de la condició. Consta informe jurídic de data 19/11/2024 estimant les al·legacions de data 31/05/24 amb E-RE-6397, en el sentit d'eliminar la condició imposada en la llicència: «...la regularització en el Registre de la Propietat i en el Cadastre...»

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT** al projecte refós presentat en data 07/10/2024 amb E-RE-11313, i a la presentada en data 10/12/2024 amb E-RE-14220, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Riutort Arquitectos S.L.P., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11313) y en fecha 10 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14220), ambos sin visado colegial.

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 30 de septiembre de 2022 y registrada en este Ayuntamiento en fecha 30 de octubre



Ajuntament d' Andratx

de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6581):

- *“No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda, para la grúa torre y para la grúa móvil, 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.*
- *Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares no incluidos en el presente acuerdo, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este acuerdo de autorización y al número de expediente de servidumbres aeronáuticas arriba indicado.*
- *El interesado deberá comunicar a ENAIRE el inicio de las obras con el fin de facilitar al gestor aeroportuario el control y vigilancia de los obstáculos en el entorno afectado por servidumbres aeronáuticas y así garantizar la seguridad de las operaciones aéreas.*

Para ello será necesario enviar un e-mail a la siguiente dirección de correo electrónico: servidumbres.enaire@enaire.es, haciendo referencia al presente número de expediente, E22-4200.

El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.

De acuerdo con el art. 22 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, se comunica que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea tendrá además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de los acuerdos que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el RD 297/2013, de 26 de abril.”

- **RRHH:** consta escrito de fecha 14 de agosto de 2023 y registrado en este Ayuntamiento en fecha 21 de agosto de 2023, en virtud del cual se manifiesta que no se precisa autorización (R.G.E. nº 2023-E-RC-4751).



Ajuntament d' Andratx

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 13 de diciembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Riutort Arquitectos S.L.P., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11313) y en fecha 10 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14220), ambos sin visado colegial, 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 con piscina y anexo de invitados, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Riutort Arquitectos S.L.P., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11313) y en fecha 10 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14220), ambos sin visado colegial, 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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS**, situada en el **CARRER GRUMER, 2 – CARRER CORAL, 8 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7468001DD4776N0001BG, solicitado por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Riutort Arquitectos S.L.P., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11313) y en fecha 10 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14220), ambos sin visado colegial, 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 (P6/PA) PUERTO DE ANDRATX**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR – U***

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL OCHENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y NUEVEVEE CÉNTIMOS (3.191.089,39.-€).**

3.- Plazos:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

- **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 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 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.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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: **TRES MILLONES CIENTO NOVENTA Y UN MIL OCHENTA Y NUEVE EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (3.191.089,39.-€).**

| | |
|--|---|
| Expedient 9585/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 9585/2022, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE PROYECTO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de LO 74/2017)**, situada en el **POLÍGONO 6, PARCELA 310 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A006003100000RR, solicitado por **MARYMAS PROPERTIES, S.L.U.**, en cumplimiento con el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 6 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8341), siendo completado en fecha 6 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8338), en fecha 21 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8850), en fecha 4 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-



Ajuntament d' Andratx

RC-7389) y en fecha 16 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2076).

2º.- En fecha 10 de octubre de 2024, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Se trata de una vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con piscina, legalmente implantada de acuerdo al análisis efectuado en la licencia inicial (expediente LO 74/2017).

No se dan parámetros urbanísticos aplicables, dado que no se tiene parcela mínima en ARIP, por lo que únicamente se puede reformar las edificaciones existentes legalmente implantadas, como es el caso que se autorizó y/o se propone en las MTO:

- Cambios en la distribución interior de la edificación principal, donde anteriormente no se actuaba.*
- Modificación de la ubicación de la escalera interior de la edificación principal.*
- Modificación de un porche que pasa a ser pérgola.*

Parámetros urbanísticos de las construcciones existentes según propuesta autorizada en licencia inicial:

- Volumen. 1.297,51m³. Se disminuyó con licencia inicial. No se modifica en MTO.*
- Edificabilidad: 454,19m². Se disminuyó con licencia inicial. No se modifica en MTO.*
- Piscina 108,00m². No se modifica en MTO.*
- Ocupación existente, no se modifica en MTO.*
- Planta baja y piso en edificación principal, piscina y anexo de planta baja. No se modifica en MTO.*

Es de aplicación, por tanto, a entender del que suscribe, el artículo 156.2 de la LUIB, no habiendo sido necesario la paralización de las obras para las modificaciones que se proponen.

Revisada accesibilidad y habitabilidad, respecto a las Modificaciones propuestas, se consideran que da cumplimiento según el uso existente de vivienda unifamiliar aislada.

CONCLUSIÓN.

En relación a la documentación técnica aportada, RGE 2022-E-RE-8341 en fecha



Ajuntament d' Andratx

06/10/2022 “MODIFICACIONES EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS” DE PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA”, polígono 6, parcela 310, TM de Andratx. Redactado por los arquitectos Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud, mp6 ARQUITECTURA SLP, con nº de VISADO 04/10/2022, 11/09492/22) se emite Informe Favorable condicionado a:

- Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.
- Lo establecido por los organismos sectoriales afectados, ya comunicado en la licencia inicial, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de LO 74/2017), proyecto con visado COAIB n.º 11/09492/22 de fecha 4 de octubre de 2022, redactado por los arquitectos Asensio José Peña Velázquez y Vincent Roubaud, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8341).

Se trata de una vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico con piscina, legalmente implantada (expediente LO 74/2017).

Según el informe técnico, las modificaciones presentadas consisten en:

- Cambios en la distribución interior de la edificación principal, donde anteriormente no se actuaba.
- Modificación de la ubicación de la escalera interior de la edificación principal.
- Modificación de un porche que pasa a ser pérgola.
- No se actúa en la piscina ni en la edificación anexa.

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



Ajuntament d' Andratx

informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

TERCERO.- 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 143 de la LOUS establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

«1. Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime ejecución de obras, se quiera modificar en su transcurso, estas deben ser oportunamente paralizadas cuando tengan por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, altura, volumen, situación de las edificaciones y ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones es la vigente en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o de realización 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 modifica 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 deben paralizar durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras a ejecutar. La autorización o denegación de las modificaciones corresponde al órgano que otorgó la licencia



Ajuntament d' Andratx

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.»

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 6 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8341) y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 143.1 de la LOUS, por lo no sería necesaria la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria.

CUARTO.- En fecha 12 de diciembre de 2024, el Arquitecto Superior del Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears, n.º de colegiado 287.938, emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de LO 74/2017), proyecto con visado COAIB n.º 11/09492/22 de fecha 4 de octubre de 2022, redactado por los arquitectos Asensio José Peña Velázquez y Vincent Roubaud, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8341), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *«Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.*
- *Lo establecido por los organismos sectoriales afectados, ya comunicado en la licencia inicial, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.»*

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, 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 proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de LO 74/2017), proyecto con visado COAIB n.º 11/09492/22 de fecha 4 de octubre de 2022,



Ajuntament d' Andratx

redactado por los arquitectos Asensio José Peña Velázquez y Vincent Roubaud, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8341), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *«Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.*
- *Lo establecido por los organismos sectoriales afectados, ya comunicado en la licencia inicial, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.»*

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

PRIMERO.- Autorizar las MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE PROYECTO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de LO 74/2017), situada en el POLÍGONO 6, PARCELA 310 (ANDRATX), con referencia catastral 07005A006003100000RR, solicitado por MARYMAS PROPERTIES, S.L.U., proyecto con visado COAIB n.º 11/09492/22 de fecha 4 de octubre de 2022, redactado por los arquitectos Asensio José Peña Velázquez y Vincent Roubaud, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8341), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADO a las siguientes prescripciones:**

- *«Se mantienen vigentes todas y cada una de las condiciones de la licencia inicial.*
- *Lo establecido por los organismos sectoriales afectados, ya comunicado en la licencia inicial, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO**
- Zonificación: **UP 1 – SERRA NORD I LA VICTÒRIA**



Ajuntament d' Andratx

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) original de las obras (LO 74/2017) asciende a la cantidad de: **CIENTO CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (104.644,04.-€).**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de: **incremento CUATROCIENTOS TREINTA Y ÚN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (431.942,00.-€).**
- **TOTAL: QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (536.586,04.-€).**

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 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo:** (BOIB n.º 43, de 29/03/2014).
- **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 30-04-15). Modificación del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, según acuerdo del el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 08 de noviembre de 2018 (BOIB n.º 143, de 15-11-18).
- **Pla Territorial Insular de Mallorca:** aprobado definitivamente por el Ple 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 resuelta 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.

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

- Presupuesto (PEM) original de las obras (LO 74/2017) asciende a la cantidad de: **CIENTO CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (104.644,04.-€).**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de: **incremento CUATROCIENTOS TREINTA Y ÚN MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS (431.942,00.-€).**
- **TOTAL: QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CUATRO CÉNTIMOS (536.586,04.-€).**

| | |
|--|---|
| Expedient 5595/2024. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAVORABLE | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente con referencia nº **5595/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **DET INMOBILIEN SPANIEN S.L.U.**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CERRAMIENTO DE SOLAR**, situado en el **CARRER ESPARRAGUERA, 21 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 7489012DD4778N0001YE, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en



Ajuntament d' Andratx

base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 3 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-3087), siendo completado en fecha 27 de junio de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-7466), en fecha 8 de julio de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-7870) y en fecha 31 de julio de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-8749).

2º.- En fecha 27 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 20 de agosto de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-11506).

3º.- En fecha 17 de septiembre 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-10356) y en fecha 30 de septiembre de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-10927).

4º.- En fecha 4 de octubre de 2024, la Celadora Municipal emitió informe de inspección y valoración:

“Personada en la citada situació es comprova que les obres descrites a l’expedient 5595/2024 estan executades així com s’indica al projecte adjuntat.”

5º.- En fecha 10 de diciembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Antecedents

En data 02 de juliol de 2021, i amb núm. de registre d’entrada 5454, a l’exp. 6267/2021, es va presentar projecte bàsic per la construcció d’un habitatge unifamiliar aïllat i piscina. El tècnic que informa indica que una de les deficiències és: En referència a la construcció del tancament de la parcel·la, a la LO 31/2014 (llicència per la construcció de l’habitatge confrontant) no consta la sol·licitud per la construcció del tancament d’aquest solar, per tant, i vist que aquest ja està executat, s’haurà de procedir a la seva legalització.

En data 03/04/23 i amb núm. de registre 3087 es presenta projecte de legalització del tancament de parcel·la. Aquest s’ha d’informar amb les normes del Planejament d’Andratx de 2023.



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques

Les deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.

Conclusions

El projecte de legalització de tancament de solar de l'arquitecte Fernando Salvà Frias amb núm. de visat 11/09350/24 de dia 27 de setembre de 2024 i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 30 de setembre de 2024 i núm. de registre 10927, 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.”

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de cerramiento de solar, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-10927), documentación firmada por Fernando Salvà Frias, con visado COAIB nº 11/09350/24 de fecha 27 de septiembre de 2024.

Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora de obras municipal en fecha 4 octubre de 2024, en virtud del cual se señala que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto presentado.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento general de la LUIB (RLUIB), 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 266 del RLUIB establece:

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



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 10 de diciembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de cerramiento de solar, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-10927), documentación firmada por Fernando Salvà Frias, con visado COAIB nº 11/09350/24 de fecha 27 de septiembre de 2024, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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 cerramiento de solar, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-10927), documentación firmada por Fernando Salvà Frias, con visado COAIB nº 11/09350/24 de fecha 27 de septiembre de 2024, 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 DE CERRAMIENTO DE SOLAR**, situado en el **CARRER ESPARRAGUERA, 21 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 7489012DD4778N0001YE, solicitado por **DET INMOBILIEN SPANIEN S.L.U.**, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-10927), documentación firmada por Fernando Salvà Frias, con visado COAIB nº 11/09350/24 de fecha 27 de septiembre de 2024, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P/8PA)*.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U).**



Ajuntament d' Andratx

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (18.819,38.-€).**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sesión de fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB nº 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB nº 51 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS (18.819,38.-€).**

| | |
|--|---|
| Expedient 9507/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º **9507/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D. MIGUEL ALEMANY GELABERT**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 5658/2020)**, para las obras situadas en el **CARRER LLORET DE VISTA ALEGRE, 1A - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 8013917DD4881S0001KH, 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 25 de noviembre de 2022 se otorgó licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 19 de diciembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-11229). Expediente n.º 5658/2020.

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

2º.- En fecha 4 de noviembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento el correspondiente proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9397), siendo completado en fecha 22 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10989). Consta informe técnico favorable de fecha 11 de enero de 2023. Expediente n.º 10913/2022.

3º.- En fecha 18 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 5658/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13261), siendo completada en fecha 27 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13716).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 5658/2020, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Lloret de Vista Alegre, 1A de s'Arracó (Andratx).

Entre la documentación registrada en fecha 18 de noviembre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto, D. César P. Marcaccini Mulet, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 35% (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13261).

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 5658/2020, 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 proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 18 de noviembre de 2024, se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 5658/2020, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el carrer Lloret de Vista Alegre, 1A de s'Arracó (Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 5658/2020)**, para las obras situadas en el **CARRER LLORET DE VISTA ALEGRE, 1A - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 8013917DD4881S0001KH, solicitada por **D. MIGUEL ALEMANY GELABERT**.

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 9513/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º **9513/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **WOLF-DIETER SCHUEBE**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES ANEXAS (expediente n.º 866/2020)**, para las obras situadas en **CARRER ALEJANDRO CARDUNETS, 18 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7474108DD4777S0001PJ, 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 9 de diciembre de



Ajuntament d' Andratx

2022 se otorgó a la parte interesada licencia urbanística de reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras, construcción de piscina y demolición de edificaciones anexas (Proyecto básico+ejecución), siendo notificado en fecha 9 de enero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-93). Expediente n.º 866/2020.

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

2º.- En fecha 18 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 866/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13271), siendo completada en fecha 2 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13936).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 866/2020, correspondiente a la reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras, construcción de piscina y demolición de edificaciones anexas (Proyecto básico+ejecución).

Entre la documentación registrada en fecha 18 de noviembre de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Guillermo García Villar, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 7% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8566).

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 866/2020, 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos



Ajuntament d' Andratx

exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 9 de enero de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 18 de noviembre de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 866/2020, correspondiente a la reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras, construcción de piscina y demolición de edificaciones anexas (Proyecto básico+ejecución), situada en el carrer Alejandro Cardunets, 18 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 REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES ANEXAS (expediente n.º 866/2020)**, para las obras situadas en **CARRER ALEJANDRO CARDUNETS, 18 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7474108DD4777S0001PJ, solicitada por **WOLF-DIETER SCHUEBE**.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que 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 3754/2024. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

Visto el expediente 3754/2024, incoado en este Ayuntamiento por SUAT ALTUNOK Y ELKE MILTRUP-ALTUNOK, correspondiente al CERTIFICADO FINAL DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 4381/2020), situado en CARRER GARDENIA, 40 – CAMP DE MAR



Ajuntament d' Andratx

(ANDRATX), con referencia catastral 9273009DD4797S0001YW, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de diciembre de 2024.

Visto que, se cometió un error material en cuanto al promotor de las obras, otorgándose la mencionada licencia a SUAT ALTUNOK, debiendo haber sido otorgada a SUAT ALTUNOK Y ELKE MILTRUP-ALTUNOK.

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

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de diciembre de 2024, en cuanto a los promotores de la obra, en el siguiente sentido:

Donde dice: “SUAT ALTUNOK.”

Debe decir: “SUAT ALTUNOK Y ELKE MILTRUP-ALTUNOK.”

SEGUNDO.- Que se notifique al interesado.

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

| | |
|--|---|
| Expedient 5184/2023. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització | |
| DESFAVORABLE | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente con referencia n.º **5184/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **D. MIGUEL JAIME MARTINEZ DE CAMPOS MONTANER**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN Y REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA (CFO de LG-37/1998 Rfa 2/2016)**, situado en el **CARRER**



Ajuntament d' Andratx

VERDEROL, 23 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 6176301DD4767N0001XT, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 8 de enero de 2016, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 123), siendo completado en fecha 8 de marzo de 2016 (R.G.E. n.º 2331).

2º.- En fecha 27 de abril de 2016, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 18 de abril de 2016 (R.G.S. n.º 2042):

“1º Que habiendo realizado inspección ocular día 15.4.2016, se ha detectado que, si bien se han realizado las obras que constan en el proyecto con licencia (e incluso la demolición obligada por la autorización de Costas y que fue objeto del expediente de Demolición LO159/2015, cuyo certificado Final de Obra está en tramitación), constan una pérgola y un jacuzzi ejecutados sin licencia y que deberán legalizarse.”

3º.- En fecha 29 de mayo de 2018, la parte interesada registró Comunicación Previa para la retirada de la pérgola y el jacuzzi (R.G.E. n.º 2018-E-RC-6637). Expediente n.º 4815/2018.

4º.- En fecha 4 de junio de 2018, la parte interesada registró Comunicación Previa para realizar una reforma interior (R.G.E. n.º 2018-E-RC-6870). Expediente n.º 4674/2018.

5º.- Consta informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 11 de enero de 2024 en el siguiente sentido:



Ajuntament d' Andratx

“EFECTUADA LA VISITA D’INSPECCIÓ A L’OBRA PER LA TÈCNICA QUE SUBSCRIU DIA 21 DE DESEMBRE DE 2023, ES COMPROVA QUE LES OBRES S’AJUSTEN AL PROJECTE D’ENDERROC I S’HA EXECUTAT LA RETIRADA DE LA PÈRGOLA I EL JACUZZI A L’EMPAR DE L’EXPEDIENT DE COMUNICACIÓ PRÈVIA 4815/2018, ON TAMBÉ HI CONSTA UN INFORME D’INSPECCIÓ EMÈS PEL INSPECTOR D’OBRES MUNICIPAL EN DATA DE 23 DE NOVEMBRE DE 2018 ON DIU:

«Personat a la citada situació es comprova que l’execució de les obres ha estat correcta i concorda amb l’exposat a l’expedient citat anteriorment.»

6º.- En fecha 20 de marzo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2636), siendo completado en fecha 26 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5062).

7º.- En fecha 4 de diciembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable, concluyendo lo siguiente:

“Antecedents:

- Es va sol·licitar llicència de primera ocupació amb RGE núm 123, en data de 08/01/2016, i posteriors.

- Consta informe tècnic emès en data de 28 d’abril de 2016 en el qual figura el següent:

«1º Que habiendo realizado inspección ocular día 15.4.2016, se ha detectado que, si bien se han realizado las obras que constan en el proyecto con licencia (e incluso la demolición obligada por la autorización de Costas y que fue objeto del expediente de Demolición LO159/2015, cuyo certificado Final de Obra está en tramitación), constan una pérgola y un jacuzzi ejecutados sin licencia y que deberán legalizarse.»

- En data de 29 de maig de 2018, amb registre d’entrada núm. 2018-E-RC-6637, es presenta comunicació prèvia per la retirada de la pèrgola i del jacuzzi, expedient núm. 4815/2018.

- En data de 04 de juny de 2018, amb RGE núm. 2018-E-RC-6870, es presenta comunicació prèvia per reforma interior, expedient núm. 4674/2018.

- Consta informe tècnic a l’expedient 5206/2023 en el qual figura:

«Efectuada la visita d’inspecció a l’obra per la tècnica que subscriu dia 21 de desembre de 2023, es comprova que les obres s’ajusten al projecte d’enderroc i s’ha executat la retirada de la pèrgola i el jacuzzi a l’empar de l’expedient de comunicació



Ajuntament d' Andratx

prèvia 4815/2018, on també hi consta un informe d'inspecció emès pel inspector d'obres municipal en data de 23 de novembre de 2018 on diu:

«Personat a la citada situació es comprova que l'execució de les obres ha estat correcta i concorda amb l'exposat a l'expedient citat anteriorment.»

Consideracions tècniques:

En relació a la sol·licitud presentada en aquestes oficines per MIGUEL JAIME MARTINEZ DE CAMPOS MONTANER, amb RGE núm. 2023-E-RE-2636, en data de 20/03/2023, i posteriors, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de la llicència de legalització d'ampliació i reforma (LG-37/1998), atorgada per JGL en data de 22 de gener de 1999, a l'habitatge unifamiliar aïllat situat al carrer Verderol 23, del Port d'Andratx, del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

- 1. Consta certificat final d'obra i habitabilitat, visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (núm. de visat 11/03988/24 de dia 26-04-2024).*
- 2. Consta certificat del cost real amb un cost d'execució material que ascendeix a 45.187,20 €.*
- 3. Juntament amb la sol·licitud i la documentació, s'han aportat plànols «as built» que reflecteixen: les modificacions de distribució interior, corresponents a les actuacions executades subjectes al règim de comunicació prèvia (expedient 4674/2018), i la demolició continguda a la llicència atorgada LO-159/2015 amb CFO 5206/2023 i, que segons s'indica, no suposen cap augment de paràmetres ni ampliacions.*

Tant a la llicència de legalització atorgada com a la CP, expedient 4674/2018 de canvi de solats i sanitaris, apareixen les escales interiors grafiades diferent de com apareixen als plànols aportats «as built», per tant, les modificacions en la configuració de les escales interiors s'haurien executat posteriorment a la comunicació prèvia sense el corresponent títol habilitant.

Es detecta també en el plànols «as built» un nou petit volum a la zona d'accés de la parcel·la, destinat a caseta del butà amb indicació de «< 2 metres altura. No se considera edificació».

- 4. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra, en data de 22 d'abril de 2024, es comprova que les obres no s'ajusten al projecte de legalització de l'habitatge*



Ajuntament d' Andratx

redactat per Carlos E. Martínez Juliá, amb visat COAIB núm. 5187/98 de dia 20/11/98.

En la visita s'observa que s'ha executat una reforma interior consistent en canvi de solats i sanitaris que correspondria amb la CP 4674/2018 i per tant quedarien subjectes a aquesta.

S'observa també un canvi en la configuració de les escales, el qual tampoc constava a les comunicacions prèvies posteriors a la llicència de legalització, per tant, s'entén que s'hauria executat entre els anys 2018 i 2023 sense el corresponent títol habilitant.

També es detecta el petit volum, abans esmentat, grafiat als plànols «as built», el qual no constava als plànols de la llicència de legalització LG-37/1998. En els plànols «as built» aquest volum figura que és inferior a 2 m d'alçada i s'indica que no es considera edificació per aquest motiu. No obstant això, es comprova que excedeix dels 2 m d'alçada i s'entén que aquest volum es considera una nova edificació que a més suposa un augment de paràmetres i que s'hauria executat sense el corresponent títol habilitant.

Per tot això, s'haurà de donar trasllat al departament de Disciplina.

5. El pressupost inicial de les obres, corresponent a la llicència de legalització, LG-37/1998, ascendia a 9.383.000 pts.

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

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

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

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

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

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

| | | | | | | | |
|--|-----------------------|--|---|---|---|-----|--|
| | sup (m ²) | | Q | M | C | PEM | |
|--|-----------------------|--|---|---|---|-----|--|



Ajuntament d' Andratx

| | | | | | | | |
|---------------------|-------|-----|---|---|------|--------|------------------|
| Ampliació habitatge | 46,99 | 1 | 1 | 1 | 2,80 | 383,03 | 50.396,02 |
| Reforma escales | 8,92 | 0,7 | 1 | 1 | 2,80 | 383,03 | 6.696,59 |
| Petit volum annex | 1,8 | 1 | 1 | 1 | 1,15 | 383,03 | 792,87 |
| PEM Total | | | | | | | 57.885,48 |

Per tot això, es considera que el **pressupost d'execució material actualitzat de les obres ascendeix a 57.885,48 €.**

| Expedient | Descripció | Valoracions | Valor. actualitzades |
|----------------------|--|------------------------|----------------------|
| LG-37/1998 | Legalització de reforma i ampliació d'habitatge (atorgada per JGL en sessió celebrada dia 22/01/1999). | 9.383.000 pts | 57.885,48 € |
| CFO 5184/2023 | Llicència d'ocupació o de primera utilització | (En tramitació) | |
| TOTAL | | | 57.885,48 € |

Conclusió

Per tot això, s'informa **DESFAVORABLEMENT** a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, atès que les obres no s'ajusten a la llicència LG-37/1998, amb una valoració actualitzada de l'obra de 57.885,48 €.

S'haurà de donar trasllat al departament de Disciplina Urbanística vist que s'ha executat un volum d'uns 2 m2 i una modificació en la configuració de les escales interiors, que no figuraven a la llicència atorgada."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de legalización de ampliación y reforma interior de vivienda, situada en el carrer Verderol, 23 del Puerto de Andratx (CFO de LG-37/1998 Rfa 2/2016).



Ajuntament d' Andratx

Entre la documentació registrada en fecha 26 de abril de 2024, consta el certificado parcial de obras y de habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, D. Miguel Martínez de Campos Montaner, y el director de la ejecución de la obra, D. Luis M. Díaz de la Fuente, con visado COAIB n.º 11/03988/24 de fecha 26 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5062), así como modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras y que se puede aceptar como documentación “As built”, consistentes en: *“modificacions de distribució interior, corresponents a les actuacions executades subjectes al règim de comunicació prèvia (expedient 4674/2018), i la demolició continguda a la llicència atorgada LO-159/2015 amb CFO 5206/2023 i, que segons s'indica, no suposen cap augment de paràmetres ni ampliacions.”*

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

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

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

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

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

El artículo 158.1 de la LUIB dispone que: *“La licencia de ocupación o de primera utilización tendrá como objetivo verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística previa, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las*



Ajuntament d' Andratx

obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas y autorizar su puesta en uso. La tramitación de estas licencias tendrá carácter preferente, y la resolución expresa se notificará en el plazo de un mes desde la solicitud de la persona interesada, con la documentación que se determine reglamentariamente, sin perjuicio de la interrupción del plazo en los términos que fije la legislación sobre procedimiento administrativo.”

CUARTO.- En cuanto a las modificaciones no sustanciales durante el transcurso de las obras y que se puede aceptar como planes “As built”, según lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016, referente al requerimiento de documentación para la tramitación de la licencia de primera utilización y ocupación, en caso de existir modificaciones no sustanciales del proyecto, justificadas por el técnico redactor, se podrán presentar junto con los anteriores documentos, para su tramitación conjunta.

Sin embargo, de conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras no se ajustan al proyecto de legalización que obtuvo licencia urbanística (LG-37/1998), otorgada en fecha 22 de enero de 1998:

“En la visita s’observa que s’ha executat una reforma interior consistent en canvi de solats i sanitaris que correspondria amb la CP 4674/2018 i per tant quedarien subjectes a aquesta.

S’observa també un canvi en la configuració de les escales, el qual tampoc constava a les comunicacions prèvies posteriors a la llicència de legalització, per tant, s’entén que s’hauria executat entre els anys 2018 i 2023 sense el corresponent títol habilitant.

També es detecta el petit volum, abans esmentat, grafiat als plànols «as built», el qual no constava als plànols de la llicència de legalització LG-37/1998. En els plànols «as built» aquest volum figura que és inferior a 2 m d’alçada i s’indica que no es considera edificació per aquest motiu. No obstant això, es comprova que excedeix dels 2 m d’alçada i s’entén que aquest volum es considera una nova edificació que a més suposa un augment de paràmetres i que s’hauria executat sense el corresponent títol habilitant.”

QUINTO.- En fecha 4 de diciembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de legalización de ampliación y reforma interior de vivienda,



Ajuntament d' Andratx

situada en el carrer Verderol, 23 del Puerto de Andratx (CFO de LG-37/1998 Rfa 2/2016), dado que las obras ejecutadas no se ajustan al proyecto con licencia otorgada LG-37/1998, así como modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras y que se puede aceptar como documentación "As built".

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de legalización de ampliación y reforma interior de vivienda, situada en el carrer Verderol, 23 del Puerto de Andratx (CFO de LG-37/1998 Rfa 2/2016), dado que se comprueba por el Técnico Municipal que las obras ejecutadas no se ajustan al proyecto con licencia otorgada LG-37/1998, así como modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras y que se puede aceptar como documentación "As built".

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

PRIMERO.- Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN Y REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA (CFO de LG-37/1998 Rfa 2/2016)**, situado en el **CARRER VERDEROL, 23 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6176301DD4767N0001XT, solicitado por **D. MIGUEL JAIME MARTINEZ DE CAMPOS MONTANER**, dado que se comprueba por el Técnico Municipal que las obras ejecutadas no se ajustan al proyecto con licencia otorgada LG-37/1998, así como modificaciones no sustanciales ejecutadas durante el transcurso de las obras y que se puede aceptar como documentación "As built".

1º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (57.885,48.-€)**.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (57.885,48.-€).**

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

QUINTO.- Dar traslado al Área municipal de Disciplina Urbanística, visto que se ha ejecutado un volumen de unos 2 m² y una modificación en la configuración de las escaleras interiores que no figuraban en la licencia urbanística otorgada, a los efectos oportunos.

| Expedient 2417/2023. Ordre d'Execució | |
|--|------------------------------------|
| No hi ha acord | Motiu: Ampliar documentació |

No es competencia de la JGL

| Expedient 9129/2023. Ordre d'Execució | |
|--|------------------------------------|
| No hi ha acord | Motiu: Ampliar documentació |

No es competencia de la JGL



Ajuntament d' Andratx

| | |
|--|------------------------------------|
| Expedient 6679/2024. Ordre d'Execució | |
| No hi ha acord | Motiu: Ampliar documentació |

No es competencia de la JGL

| | |
|---|---|
| Expedient 9074/2020. Sancionador per Infracció Urbanística | |
| Favorable | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9074/2020 (3/2015 IU), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 14/01/2015 la Inspectora de Obras emitió informe nº 2 por una inspección realizada el 10/12/2014 en C/ GENERAL BERNARDO RIERA, 48 - ANDRATX, referencia catastral nº 0311320DD5801S0001JL.

Describe las siguientes obras no ajustadas a la licencia: Modificación de las aperturas exteriores.

Identifica como personas responsables a los propietarios: JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL Y VICTORIA SERRANO MARTINEZ.

2º.- Mediante Decreto nº 1019/2015, de 8 de abril de 2015, se inició procedimiento sancionador por infracción urbanística *"atès que hi ha obertures que no s'ajusten a les reflectides al plànol 2 de plantes i alçats de l'estat reformat i a les obertures que es representen al plànol 1 de plantes, alçats i situació, concloent que s'han dut a terme obres que no s'ajusten a la llicència concedida"*.

3º.- Mediante Decreto nº 1018/2015, de 8 de abril de 2015, se inició procedimiento de restablecimiento

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 15 de enero de 2021, acordó nombrar instructora del procedimiento a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria del mismo a JUANA MARIA BONET PUIG.

5º.- En fecha 20/01/2021 la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral:

"Núm de expediente: 9074/2020

Referencia Catastral

0311320DD5801S0001JL



Ajuntament d' Andratx

Localización.

CL GENERAL BERNARDO RIERA 48

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social

GARIJO BERROCAL JOSE MANUEL

NIF/NIE

4306XXXXX

Domicilio fiscal

XXX

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

16/10/1998

Apellidos Nombre/Razón Social

SERRANO MARTINEZ VICTORIA

NIF/NIE

4310XXXXD

Domicilio fiscal

XXX

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

16/10/1998".

6°.- En fecha 22/01/2021 el Arquitecto Municipal emite informe:

"I. Observaciones:

Revisado el informe del celador municipal con fecha 1 de enero de 2015, como resultado de la inspección realizada el día 10 de diciembre de 2014, así como la



Ajuntament d' Andratx

licencia urbanística del 25 de julio de 2012, "...condicionada a les condicions imposades al Informe del Tècnic de Patrimoni d'aquest Ajuntament...", referido al inmueble con referencia Catastral 0311320DD5801S0001JL, situado en la calle Bernardo Riera n.º 48 de Andratx, T.M. Andratx, que describe:

«...hi ha obertures que no s'ajusten a les obertures que es representen al plànol nº2 de plantes i alçats de l'estat reformat i a les obertures que es representen al plànol nº1 de plantes, alçats i situació. Per la qual cosa, es conclou que s'han dut a terme obres que no s'ajusten a la llicència concedida. ...»

Expedientes relacionados: Den 73/2014

MA 33/2012 Reforma de vivienda

II. Descripción de obras sin licencia según informes de inspección:

"Modificación de les obertures exteriors."

Comprobado el informe la celadora y el expediente MA 33/2012 se observa que ventanas no corresponden con el proyecto, y se observan 5 ventanas afectadas.

III. Valoración:

a) Criterios de valoración:

[...]

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de DOS MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS con VEINTE céntimos (2.649,20.-€).

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

OBSERVACIONES: Las obras PODRÍAN SER LEGALIZABLES siempre y cuando se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andratx y los condicionantes que indica Catálogo de Patrimonio Histórico de Andratx, está ubicado en el P.E.R.I. de Pantaleu, con protección ambiental de todos los inmuebles y cautelares en el subsuelo de todo el ámbito del P.E.R.I."

7º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de marzo de 2021, acordó:

"PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado el 8 de abril de 2015 mediante



Ajuntament d' Andratx

Decretos de Alcaldía nº 1018/2015 y 1019/2015.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL, con DNI nº 4306XXXXX, Y VICTORIA SERRANO MARTINEZ, con DNI nº 4310XXXXD, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ GENERAL BERNARDO RIERA, 48 - ANDRATX, referencia catastral nº 0311320DD5801S0001JL, consistentes en "Modificación de las aperturas exteriores", [...].

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL, con DNI nº 4306XXXXX, Y VICTORIA SERRANO MARTINEZ, con DNI nº 4310XXXXD, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ GENERAL BERNARDO RIERA, 48 - ANDRATX, referencia catastral nº 0311320DD5801S0001JL, consistentes en "Modificación de las aperturas exteriores", [...].

8º.- En fecha 26 de abril de 2021, RGE n.º 2021-E-RC-3060, los interesados presentan escrito de alegaciones.

9º.- En fecha 11 de junio de 2021 la Celadora Municipal emite nuevo informe de inspección en el que indica: *"Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe, comprueba que la vivienda se encuentra en la misma situación que la reflejada en el informe número 2 de la anterior inspectora de obras emitido el 14/01/2015».*

10º.- El fecha 8 de julio de 2021 la secretaria de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm..9074/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 31 de març de 2021, de declarar caducitat i acordar arxiu d'expedient i inici restituir la legalitat urbanística i de la realitat física alterada i inici del procediment sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats:

Sr. JOSÉ MANUEL GARIJO BERROCAL, en data 13/04/2021.



Ajuntament d' Andratx

Sra. VICTORIA SERRANO MARTÍNEZ, en data 13/04/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 14/04/2021 a 4/05/2021 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast s'han presentat les següents al·legacions:

Sr. JOSÉ MANUEL GARIJO BERROCAL i VICTORIA SERRANO MARTÍNEZ, , en data 26-04-2021, RGE 2021-E-RC-3060.

el termini per presentar projecte de legalització y de restitució era del 14/04/2021 a 13/06/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució».

11º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 3 de septiembre de 2021, acordó:

“PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas en fecha 26 de abril de 2021, RGE n.º 2021-E-RC-3060, por JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL, con DNI nº 4306XXXXX, y VICTORIA SERRANO MARTINEZ, con DNI nº 4310XXXXD, en el sentido expuesto en el primer fundamento jurídico.

SEGUNDO.- MODIFICAR el punto segundo, párrafo B) del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31 de marzo de 2021.

Donde dice:

“B) Indicar que los tres pinos se valoran en 2.649,20 €, según la valoración que se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción muy grave del artículo 163.2.d).iii de la LUIB y les puede corresponder una multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 168.1.b) LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 125 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **3.311,50 €**, de los cuales se corresponde una sanción de **1.655,75 € a cada uno de los propietarios** todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto”.

Debe decir:

“B) Indicar que las obras sin licencia se valoran en 2.649,20 €, según la valoración



Ajuntament d' Andratx

que se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción muy grave del artículo 163.2.d).iii de la LUIB y les puede corresponder una multa del 100 al 150% del valor de lo construido o alterado de acuerdo con el art. 168.1.b) LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 125 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **3.311,50 €**, de los cuales se corresponde una **sanción de 1.655,75 € a cada uno de los propietarios**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto”.

TERCERO.- CONCEDER a los presuntos responsables un nuevo plazo de quince (15) días para que formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears”.

12º.- En fecha 28 de septiembre de 2021 la instructora de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“Visto que en fecha 27 de septiembre de 2021, RGE nº 2021-E-RC-7531, JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL presenta solicitud de licencia de legalización exp. nº 8264/2021, y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 9074/2020 QUEDA SUSPENDIDO desde el 27 de septiembre de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

13º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 25 de noviembre de 2024, acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ADECUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CATALOGADA Y SITUADA EN UN CENTRO HISTÓRICO, situada en el CARRER GENERAL BERNARDO RIERA, 48 (ANDRATX), con referencia catastral 0311320DD5801S0001JL, solicitado por JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL, presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de septiembre de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RC-7531) y en fecha 25 de octubre de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RC-8207), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y CONDICIONADO a las siguientes prescripciones: «- Instalar les persianes de fusta mallorquina a totes les



Ajuntament d' Andratx

obertures que donen a viari públic, tal com estipula la norma 25 de les NS'07. - A l'execució de la restauració amb materials tradicionals del rellotge de sol que estava situat a la façana interior meridional sector nord-est.»

14º.- En fecha 29 de noviembre de 2024 la secretaria de los procedimiento emite la diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 9074/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 3 de setembre de 2021, d'estimar al·legacions de procediment de restabliment i sancionador. Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat,

- el Sr. JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL en data 15/09/2021.

- la Sra. VICTORIA SERRANO MARTÍNEZ en data 15/09/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 16/09/2021 a 06/10/2021 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

A data actual segons el documents que tenc al meu abast s'han presentat expedient 8264/2021 LG, amb RGE nº 2021-E-RC-7531 de data 27/09/2021, amb llicència atorgada en data 25/11/2024. Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució».

15º.- En fecha 9 de diciembre de 2024 la instructora de los procedimientos emitió la Propuesta de Resolución.

16º.- En fecha 27 de diciembre de 2024, RGE n.º 2024-E-RC-7325 y 2024-E-RC-7326, los interesados reconocen su responsabilidad y solicitan pagar la sanción con reducción.

17º.- Constan en el expediente los justificantes de pago de las sanciones siguientes:

- Liquidación n.º 1335965 de 198,69 €, cobrada en fecha 30/12/2024.

- Liquidación n.º 1335966 de 198,69 €, cobrada en fecha 30/12/2024.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En relación al procedimiento de restablecimiento, el art. 191 LUIB indica



Ajuntament d' Andratx

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

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

No consta que los interesados hayan presentado alegaciones. En fecha 27 de diciembre de 2024, RGE n.º 2024-E-RC-7325 y 2024-E-RC-7326, los interesados reconocen su responsabilidad y solicitan pagar la sanción con reducción.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 31 de marzo de 2021, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

En fecha 27 de septiembre de 2021, RGE nº 2021-E-RC-7531, JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL presenta solicitud de licencia de legalización exp. 8264/2021.

La Junta de Gobierno Local, en fecha 25 de noviembre de 2024, acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ADECUACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CATALOGADA Y SITUADA EN UN CENTRO HISTÓRICO, situada en el CARRER GENERAL BERNARDO RIERA, 48 (ANDRATX), con referencia catastral 0311320DD5801S0001JL, solicitado por JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL, presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-7531) y en fecha 25 de octubre de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RC-8207), siempre y cuando se cumplan con carácter general lo



Ajuntament d' Andratx

que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones: «- Instalar las persianas de fusta mallorquina a totes les obertures que donen a viari públic, tal com estipula la norma 25 de les NS'07. - A l'execució de la restauració amb materials tradicionals del rellotge de sol que estava situat a la façana interior meridional sector nord-est.»

Visto lo anterior, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 31 de marzo de 2021.

TERCERO.- 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.

CUARTO.- 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».

QUINTO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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».

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

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

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

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

El artículo 163.2.c) de la LUIB dispone que es una infracción grave ejecutar, realizar



Ajuntament d' Andratx

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 necesitan proyecto técnico, en el caso tendrán la condición de infracción leve (en el mismo sentido el artículo 176.3.a) de la derogada LOUS).

El art. 163.2.d).iii LUIB establece que se considerarán infracciones muy graves:

"Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

- Bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados".

El art. 168.1.b) LUIB establece que *"Cualquier otra vulneración del régimen de usos y obras de los bienes o espacios mencionados en el apartado 1 anterior se sancionará con una multa del 100 al 150% del valor de lo construido o alterado"* y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 125 % del valor de las obras, lo que supone una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras, de **3.311,50 €**.

En aplicación del art. 177.3 LOUS correspondería una sanción de superior cuantía.

En aplicación de la DT 8ª apartado 5 LUIB correspondería sancionar conforme a la LUIB con una sanción por importe de 3.311,50 €, de los cuales corresponde una sanción de 1.655,75 € a cada uno de los propietarios (50%).

Sin embargo, de conformidad con el artículo 176 LUIB, en la redacción aplicable al presente expediente, si el hecho constitutivo de una infracción se legalizara porque no fuera disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que correspondiera se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80%, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

Es de aplicación la reducción de la sanción del 80 %, lo que supondría una sanción de 331,15 € para cada uno de los propietarios.



Ajuntament d' Andratx

Por último, procede aplicar la reducción del art. 202 LUIB *“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% ”*, lo que supone que se imponga una sanción de **198,69 € a cada responsable**.

Constan en el expediente los justificantes de pago de las sanciones siguientes:

- Liquidación n.º 1335965 de 198,69 €, cobrada en fecha 30/12/2024.
- Liquidación n.º 1335966 de 198,69 €, cobrada en fecha 30/12/2024.

Por último, visto que las personas responsables han pagado las sanciones procede finalizar el procedimiento sancionador n.º 9074/2020, iniciado contra JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL, con DNI n.º 4306XXXXX, Y VICTORIA SERRANO MARTINEZ, con DNI n.º 4310XXXXD, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ GENERAL BERNARDO RIERA, 48 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0311320DD5801S0001JL, consistentes en “Modificación de las aperturas exteriores”, que posteriormente han sido legalizados (exp. 8264/2021).

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

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciados por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 31/03/2021 contra JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL, con DNI n.º 4306XXXXX, Y VICTORIA SERRANO MARTINEZ, con DNI n.º 4310XXXXD, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ GENERAL BERNARDO RIERA, 48 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0311320DD5801S0001JL, consistentes en



Ajuntament d' Andratx

"Modificación de las aperturas exteriores", que posteriormente han sido legalizados (exp. 8264/2021).

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 9074/2020, seguido contra JOSE MANUEL GARIJO BERROCAL, con DNI n.º 4306XXXXX, y a VICTORIA SERRANO MARTINEZ, con DNI n.º 4310XXXXD, en concepto de propietarios, visto que ha procedido al pago de la sanciones por la comisión de una infracción muy grave del art. 163.2.d).iii LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ GENERAL BERNARDO RIERA, 48 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0311320DD5801S0001JL, consistentes en "Modificación de las aperturas exteriores", que posteriormente han sido legalizados (exp. 8264/2021).

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona denunciante (exp. DEN 73/14).

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

