

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/10	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

13 / de març / 2025

Durada:

Des de les 9:38 fins a les 9:47

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

Juan Forteza Bosch

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
43169244S	Antoni Nicolau Martin	SÍ
43155400V	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
43126108G	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	NO
43095951T	Juan Forteza Bosch	SÍ
43099225P	Magdalena Juan Pujol	SÍ
43149939F	ivan sanchez sanchez	SÍ

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 1320/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **1320/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y CONSTRUCCIÓN DE ACCESO A TERRAZA**, situada en **PZ. DE LA ESGLÈSIA, 6 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7674324DD4777N0001MO, solicitado por **D. CHRIS SEATON**, 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 7 de enero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de sustitución de cubierta y construcción de acceso a terraza y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-92), siendo completada en fecha 30 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2518), en fecha 6 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1079).

2º.- En fecha 16 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 15 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9645).

3º.- En fecha 29 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. nº 2024-E-RE-8614).

4º.- En fecha 31 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 25 de octubre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-15113).

5º.- En fecha 28 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-13782).

6º.- En fecha 3 de febrero de 2025, el Arquitecto emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«7.-INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta projecte de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, aprovada per JGL en data 16/03/2001, amb CFO aprovat per Decret n.º 430/2018 de data 13/02/2018.

Consideracions tècniques

Examinada la documentació presentada en data 28/11/2024 amb E-RE-13782, amb visat núm. 11/11632/24 de data 26/11/2024 per l'esmena de deficiències arran de l'informe tècnic anterior de data 25/10/2024, s'informa que les deficiències tècniques requerides estan resoltes.

No obstant això, «Sobre la terrassa de la planta pis 1 hi ha una petita coberta. Aquesta coberta no està reflectida a l'expedient que va obtenir llicència MA 2/2001. S'haurà de justificar la seva legalitat o en cas contrari s'haurà de demolir si no ha prescrit la infracció.» Segons el projecte aquesta coberta estaria fora d'ordenació. Segons el Ideib, la coberta sembla que es va construir fa més de 8 anys i per tant la infracció estaria prescrita.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT, al projecte presentat en data 28/11/2024 amb E-RE-13782, amb visat núm. 11/11632/24 de data 26/11/2024, 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.»



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de sustitución de cubierta y construcción de acceso a terraza, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/11632/24 de fecha 26 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13782).

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

- **AESA:** consta autorización en base al Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el RD 297/2013, de 26 de abril, es necesario acuerdo favorable de AESA para la autorización de construcciones, instalaciones o plantaciones en los espacios y zonas afectadas por las servidumbres aeronáuticas o que puedan constituir obstáculo.

CONDICIONADO A:

No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda tras su reforma, 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 la misma, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la ejecución de la actuación proyectada.

Si es necesaria la utilización de 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



Ajuntament d' Andratx

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 31 de enero de 2025, la Arquitecta Municipal, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de sustitución de cubierta y construcción de acceso a terraza, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/11632/24 de fecha 26 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13782), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

No obstante, *«Sobre la terrassa de la planta pis 1 hi ha una petita coberta. Aquesta coberta no està reflectida a l'expedient que va obtenir llicència MA 2/2001. S'haurà de justificar la seva legalitat o en cas contrari s'haurà de demolir si no ha prescrit la infracció.»* Por tanto, esta cubierta se encuentra en situación de fuera de ordenación y se deberá dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística.

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



Ajuntament d' Andratx

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de sustitución de cubierta y construcción de acceso a terraza, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/11632/24 de fecha 26 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13782), 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 urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE SUSTITUCIÓN DE CUBIERTA Y CONSTRUCCIÓN DE ACCESO A TERRAZA**, situada en **PZ. DE LA ESGLÈSIA, 6 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7674324DD4777N0001MO**, solicitado por **D. CHRIS SEATON**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAIB n.º 11/11632/24 de fecha 26 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13782), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: **SUELO URBANO (PUERTO DE ANDRATX).****
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR - PII***

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS (32.186,00.-€). Incluido SS.**
- Presupuesto SS: **TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (3.363,73.-€).**

3º.- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras**: **6 meses.****
- Plazo para la finalización de las obras: **24 meses.**



Ajuntament d' Andratx

4º.- 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.- Comunicar al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La



Ajuntament d' Andratx

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.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLuib, la promotora de la actuación deberá comunicar el inicio de las obras, al menos con diez días de antelación.

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

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



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.

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y DOS MIL CIENTO OCHENTA Y SEIS EUROS (32.186,00.-€). Incluido SS.**

- Presupuesto SS: **TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (3.363,73.-€).**

SEXTO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística en base a lo expuesto en el FJ 4º, a los efectos oportunos.

Expedient 4058/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4058/2024, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR AISLADO DE VIVIENDAS CON PISCINA (MD de 3389/2023)**, situada en el **CARRER MURTA, 3 – URB. CAN BORRÀS (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7287501DD4778N0001YE, solicitado por **TRUST BROM 2018 S.L.**, 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



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 30 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5139), siendo completado en fecha 2 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11098).

2º.- En fecha 5 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Vista la documentació presentada en data 30 d'abril de 2024 amb E-RE-5139, es presenta projecte de modificació en el transcurs de les obres. Els canvis produïts respecte de la llicència primitiva, 3389/2023, estan definits en la memòria, apartat 0.- Observacions.

Les modificacions proposades no varien els paràmetres autoritzats, i aquestes compleixen amb la normativa vigent del moment que es va atorgar la llicència, NS 2007, en compliment amb l'art. 156 de la Luib.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte presentat en data 30/04/24 amb E-RE-5139 amb núm. de visat 11/04026/24 de data 29/04/24, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio plurifamiliar aislado de viviendas con piscina (MD de 3389/2023), proyecto con visado COAIB n.º 11/04026/24 de fecha 29 de abril de 2024, redactado por Jordi Herrero Arquitectos, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5139).

Según el informe técnico, las modificaciones que se pretenden realizar se encuentran definidas en el apartado 0 de la memoria.

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



Ajuntament d' Andratx

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

- **AESA:** consta autorización en el expediente n.º 2037/2018 de fecha 12 de julio de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-8812). Sin embargo, las modificaciones en el transcurso de las obras que se pretenden llevar a cabo no aumentan la alzada del edificio, por tanto, no sería necesaria nueva autorización de este organismo.

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

En consecuencia, en función de la entidad de la modificación y, salvo regulación diferente que se establezca en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas de edificación, entenderemos que únicamente cuando nos encontremos ante una nueva licencia urbanística operará un nuevo plazo de caducidad, por lo tanto, entenderemos vigente el plazo ya transcurrido.

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

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

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la



Ajuntament d' Andratx

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 30 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5139) y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, por lo 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 5 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio plurifamiliar aislado de viviendas con piscina (MD de 3389/2023), proyecto con visado COAIB n.º 11/04026/24 de fecha 29 de abril de 2024, redactado por Jordi Herrero Arquitectos, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5139), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio plurifamiliar aislado de viviendas con piscina (MD de 3389/2023), proyecto con visado COAIB n.º 11/04026/24 de fecha 29 de abril de 2024, redactado por Jordi Herrero Arquitectos, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5139), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de



Ajuntament d' Andratx

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 CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR AISLADO DE VIVIENDAS CON PISCINA (MD de 3389/2023), situada en el **CARRER MURTA, 3 – URB. CAN BORRÀS (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7287501DD4778N0001YE, solicitado por **TRUST BROM 2018 S.L.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/04026/24 de fecha 29 de abril de 2024, redactado por Jordi Herrero Arquitectos, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5139), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANITZABLE P/8PA (PORT D'ANDRATX)**
- Zonificación: **PI – PLURIFAMILIAR.**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) original de las obras asciende a la cantidad de: **TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (3.624.732,86.-€). Sin SS.**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (677.064,55.-€). Sin SS.**
- **TOTAL: CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL DOCE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS CÉNTIMOS (4.320.012,15.-€). Sin SS.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).

- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

personas y previa audiencia de la persona titular.

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

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) original de las obras asciende a la cantidad de: **TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTICUATRO MIL SETECIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (3.624.732,86.-€). Sin SS.**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (677.064,55.-€). Sin SS.**
- **TOTAL: CUATRO MILLONES TRESCIENTOS VEINTE MIL DOCE EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS CÉNTIMOS (4.320.012,15.-€). Sin SS.**

Expedient 9409/2020. Llicència o Autorització Urbanística



Ajuntament d' Andratx

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 9409/2020, incoado en este Ayuntamiento por ANDREW CROWTHER Y BUSHRA CROWTHER, correspondiente a la LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en CARRER MIRÓ, 20A – URB. MONPORT (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 699101DD4769S0001XQ, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 13 de diciembre de 2024.

Visto que, se cometió un error material en el informe técnico emitido en fecha 6 de noviembre de 2024, en cuanto al presupuesto de ejecución material de las obras indicado en el mismo, y por consiguiente, en el mencionado Acuerdo.

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

“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 13 de diciembre de 2024, en el siguiente sentido:

Donde dice:

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

Debe decir:

- *“Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: No se modifica. NOVECIENTOS SETENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS*



Ajuntament d' Andratx

CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (970.481,31.-€)”

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

Expedient 6990/2021. Llicència urbanística de legalització amb projecte DESFAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6990/2021**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN CONJUNTO PLURIFAMILIAR, Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR**, situada en el **CARRER TINTORERA, 17 (CASA SCORPIO) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7464305DD4776N0005YL, solicitado por D^a. **LAILA ALBEAK**, 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 30 de julio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y proyecto básico+ejecución y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6220), siendo completado en fecha 28 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7877 y 2021-E-RE-7878), en fecha 15 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8346) y en fecha 5 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9016).

2º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Inspectora de obras municipal en fecha 25 de marzo de 2022:

«Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que, en el momento de la visita, las obras están paralizadas y se ajustan al proyecto de legalización solicitado.»



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 19 de septiembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-7751), siendo completado en fecha 4 de octubre de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RE-8235).

4º.- En fecha 5 de octubre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 22 de septiembre de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-10665 y 2023-S-RE-10666), siendo reiterado en fecha 18 de abril de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-5110 y 2024-S-RE-5111).

5º.- En fecha 29 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento alegaciones en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-5117).

6º.- En fecha 2 y 3 de septiembre de 2024, se notificó a la parte interesada contestación de la Arquitecta municipal a las alegaciones presentadas (R.G.S. nº 2024-S-RE-11784 y 2024-S-RE-11785).

7º.- En fecha 2 de octubre 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-11117).

8º.- En fecha 24 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable, en el que se concluye lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Vista tota la documentació adjunta a l'expedient, així com la darrera documentació presentada amb RGE núm. 2024-E-RE-11117, consistent en un Certificat de l'arquitecte Inés Rodríguez Ripoll, inform:

Antecedents:

- Es tracta d'un conjunt d'habitatges unifamiliars aïllats, 12 habitatges/estudis, cada un d'ells, nomenat amb un dels signes zodiacals, en una parcel·la plurifamiliar, construït amb número de llicència LO-345/1968. L'objecte de la present legalització és la casa Scorpio.*
- L'any 1981, es sol·licita llicència LO-124/1981, per reparacions varies dels habitatges. Concretament, en l'habitatge objecte de l'informe, es sol·licita, refer i enrajolar la terrassa, refer barana, canviar la porta d'accés i reparacions*



Ajuntament d' Andratx

dels murs interiors i exteriors, així com feines de pintura.

- En el present expedient, es comprova que el que es presenta com a estat actual difereix en superfície i morfologia del que consta als plànols originals de la llicència de 1968 i feta la recerca corresponent, no s'ha trobat a la base de dades municipals, cap expedient que faci referència a l'ampliació que justifiqui l'estat actual.*
- Si bé hi ha un expedient de llicència d'ampliació, aquest no afecta a la casa Scorpio, i està en procediment de caducitat.*
- S'han executat obres d'escassa entitat amb posterioritat presentant sol·licituds de comunicació prèvia.*
- Consta informe tècnic emès en data de 22 de setembre de 2023 en el qual es requereix esmena de deficiències.*
- En data de 29 d'abril de 2024 i RGE núm. 2024-E-RE-5117, es va presentar escrit d'al·legacions per a l'esmena de deficiències.*
- En data de 29/07/2024 es va emetre informe tècnic en resposta a les al·legacions.*
- En data de 02/10/2024 i RGE núm. 2024-E-RE-11117 es va presentar certificat de l'arquitecte Inés Rodríguez Ripoll en que conclou:*

“Que las obras efectuadas en la vivienda que nos ocupa no afectan a la totalidad de la vivienda y por lo tanto entendemos y solicitamos que se autorice la restitución a su estado anterior.”

Consideracions tècniques:

1. L'estat actual que es presenta en el projecte aportat no concorda en superfície i morfologia amb el que figura a la llicència de construcció LO-345/1968.

En la llicència de construcció figura que l'habitatge objecte del present informe correspon a la tipologia A, el qual, en la memòria es descriu així:

«CHALETs TIPO A:

SOLUCIÓN ADOPTADA:

Se han proyectado 9 viviendas chalets, de una sola planta, la cual se distribuye de la siguiente manera:

Planta Baja: Estar-Comedor, Cocina, un pequeño paso con armario empotrado, desde el antes mencionado paso se entrará a un baño, y a un dormitorio doble



Ajuntament d' Andratx

también con armario empotrado.»

L'habitatge que figura com estat actual en el projecte presenta 3 nivells i es descriu de la següent manera en la memòria aportada:

«La vivienda, antes de las obras a legalizar se componía de las mismas estancias:

Cocina salón comedor, lavandería, 3 dormitorios y 3 baños.»

Una vegada feta la recerca corresponent, no s'ha trobat a la base de dades municipals, cap expedient que faci referència a l'ampliació que justifiqui l'estat actual.

Per tant, l'habitatge objecte de la sol·licitud, en aplicació del que estableix l'article 129 de la LUIB, es trobaria en situació de fora d'ordenació ja que l'habitatge no concorda amb l'habitatge autoritzat.

S'adjunten els alçats de l'habitatge objecte del present informe, que consten a la llicència LO-345/1968.

S'adjunten els alçats de l'habitatge que s'aporten com estat actual en el present projecte.

Difereix tant en nombre de plantes com en programa i morfologia exterior.

Per tant, l'edificació no s'ajusta a la llicència de construcció.

Tal i com es requeria en l'informe, no s'ha justificat la legalitat de tots els volums i superfícies objecte de la present llicència.

2. Atès que l'edificació no concorda amb la grafiada a la llicència esmentada i d'acord amb el que estableix l'article 129 de la LUIB, l'edificació es trobaria en situació de fora d'ordenació i, per tant, no es poden executar obres en aquells elements construïts sense llicència.

3. Pel que fa al certificat presentat, no està acompanyat de plànols, esquemes o altra documentació adient per tal de justificar el que s'està certificant. A més, no específica quina part de l'edificació no es troba afectada en relació amb el que està certificant.

4. No obstant això, es reitera que la totalitat de l'edificació, sembla que no s'ajusta a la llicència atorgada, per la qual cosa, es trobaria en situació de fora d'ordenació i per tant, d'acord amb el que disposa l'article 129 de la LUIB, no es podrà legalitzar



Ajuntament d' Andratx

l'obra ni executar noves actuacions mentre no s'obtingui la legalització de les construccions.

CONCLUSIÓ:

*Per tot això, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT** a efectes d'atorgar la llicència de legalització de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat a conjunt plurifamiliar i obres pendents d'executar, atès que l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació.»*

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 vivienda unifamiliar aislada en conjunto plurifamiliar, así como proyecto básico y de ejecución de obras a ejecutar, situada en el carrer Tintorera, 17 (casa Scorpio) del Puerto de Andratx, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2021, con visado COAIB nº 11/06219/21 de fecha 17 de junio de 2021 (legalización) y proyecto con visado COAIB nº 11/06237/21 de fecha 17 de junio de 2021 (proyecto básico+ejecución), ambos redactados por la arquitecta D^a. Inés Rodríguez Ripoll (R.G.E. nº 2021-E-RE-6220).

Según el informe técnico municipal, se trata de un conjunto de doce viviendas unifamiliares aisladas, cada uno denominado con uno de los signos zodiacales. Consta licencia de construcción LO 345/1968.

El objeto de la presente legalización es la casa Scorpio.

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

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 386 del RLOUS, el cual dispone lo siguiente:

«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



Ajuntament d' Andratx

urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a la que se refiere el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se deberá aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la correcta definición del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que sean objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deban demoler, en su caso, y deberá incorporarse el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legalice. Asimismo, las solicitudes deberán incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad y de higiene exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se tenga que legalizar.»

La Arquitecta municipal pone de manifiesto en su informe que lo que se presenta como estado actual de la vivienda difiere en superficie y morfología del que consta en los planos originales de la licencia LO 345/1968, y no se ha encontrado ningún expediente que ampare dicho estado actual. Por tanto, la edificación no se ajusta a la licencia de construcción otorgada, y dado que no ha quedado justificada la legalidad de todos los volúmenes y superficies, la edificación se encontraría en situación se fuerda de ordenación, de conformidad con el artículo 129 de la LUIB.

CUARTO.- 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 han de contener necesariamente la



Ajuntament d' Andratx

previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entienden por intervenciones en los edificios existentes las definidas de esta manera en el Código técnico de la edificación.»

Como se ha mencionado anteriormente, de conformidad con el artículo 129 de la LUIB, no se podrán realizar obras mientras no se obtenga la legalización de las construcciones.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 24 de enero de 2022, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia de legalización de obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada en conjunto plurifamiliar, así como proyecto básico y de ejecución de obras a ejecutar, situada en el carrer Tintorera, 17 (casa Scorpio) del Puerto de Andratx, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2021, con visado COAIB nº 11/06219/21 de fecha 17 de junio de 2021 (legalización) y proyecto con visado COAIB nº 11/06237/21 de fecha 17 de junio de 2021 (proyecto básico+ejecución), ambos redactados por la arquitecta D^a. Inés Rodríguez Ripoll (R.G.E. nº 2021-E-RE-6220), dado que la edificación se encuentra en una situación de fuera de ordenación.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada en conjunto plurifamiliar, así como proyecto básico y de ejecución de obras a ejecutar, situada en el carrer Tintorera, 17 (casa Scorpio) del Puerto de Andratx, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2021, con visado COAIB nº 11/06219/21 de fecha 17 de junio de 2021 (legalización) y proyecto con visado COAIB nº 11/06237/21 de fecha 17 de junio de 2021 (proyecto básico+ejecución), ambos redactados por la arquitecta D^a. Inés Rodríguez Ripoll (R.G.E. nº 2021-E-RE-6220), dado que la edificación se encuentra en una situación de fuera de ordenación.

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



Ajuntament d' Andratx

Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Denegar LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EN CONJUNTO PLURIFAMILIAR, Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE OBRAS PENDIENTES DE EJECUTAR, situada en el **CARRER TINTORERA, 17 (CASA SCORPIO) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7464305DD4776N0005YL, solicitado por D^a. **LAILA ALBEAK**, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2021, con visado COAIB nº 11/06219/21 de fecha 17 de junio de 2021 (legalización) y proyecto con visado COAIB nº 11/06237/21 de fecha 17 de junio de 2021 (proyecto básico+ejecución), ambos redactados por la arquitecta D^a. Inés Rodríguez Ripoll (R.G.E. nº 2021-E-RE-6220), dado que la edificación se encuentra en una situación de fuera de ordenación.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**.
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (P II)**.

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **SIETE MIL SETECIENTOS VEINTITRES EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (7.723,37.-€)**.
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar (proyecto básico+ejecución) asciende a la cantidad de**: **TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS (32.478,77.-€).****

3º.- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras**: -**
- Plazo para la finalización de las obras: -

4º.- 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



Ajuntament d' Andratx

de 10/05/2007).

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **SIETE MIL SETECIENTOS VEINTITRES EUROS CON TREINTA Y SIETE CÉNTIMOS (7.723,37.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar (proyecto básico+ejecución) asciende a la cantidad de**: TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y SIETE CÉNTIMOS



Ajuntament d' Andratx

(32.478,77.-€).**

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

Expedient 9095/2024. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9095/2024**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a D^a. **SUFIAH SULEIMAN SCHWEDA**, correspondiente a la **MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE CAMINO EXISTENTE (Expediente n.º 883/2019)**, situadas en el **POLÍGONO 7, PARCELA 217 – SON MONE (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007002170000RO, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística nº 883/2019 fue concedida a favor de SUFIAH SULEIMAN SCHEWEDA, en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 29 de julio de 2022, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

883/2019	Proyecto básico y de ejecución de modificación de trazado de camino existente. - Plazo inicio de las obras: 3 meses. - Plazo finalización de las obras: 24 meses.
MD 7343/2024	Modificado de básico y de ejecución de modificación de trazado en camino existente. Denegado por JGL en fecha 13 de diciembre de 2024.
PRG 7327/2024	1ª Prórroga de la licencia nº 883/2019. Denegada por Acuerdo de la JGL de fecha 31 de octubre de 2024.

2º.- Consta informe técnico de fecha 20 de noviembre de 2024 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de diciembre de 2024, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 883/2019, y conceder el correspondiente trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de quince días presentase alegaciones, siendo



Ajuntament d' Andratx

notificado a la parte interesada en fecha 14 de enero de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-466).

4º.- En fecha 5 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento alegaciones contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de diciembre de 2024 de inicio del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 883/2019 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-680):

«ÚNICA.- REITERACIÓN DE LAS ALEGACIONES CONTENIDAS EN RECURSO DE REPOSICIÓN DE 12 DE DICIEMBRE DE 2024.

Los motivos por los cuales mostramos nuestra respetuosa disconformidad con el acuerdo de iniciación de declaración de caducidad son los mismos que los expuestos en nuestro recurso de reposición contra la resolución de la Junta de Govern Local en el expediente 7327/2024 por el que se denegó la 1ª Prórroga de la licencia urbanística cuya caducidad se pretende.

Es por ello que damos aquí por reproducidas y nuevamente reiteramos los mismos motivos que los expuestos en el recurso de reposición, pendiente de resolución. Y que nuevamente transcribimos:

“Inexistencia de caducidad declarada de la licencia.

La resolución recurrida deniega la primera prórroga de la licencia de obras antedicha en base a lo dispuesto en el art 154 de la LUIB y al art. 380 RLOUS (actualmente derogado) al entender, en síntesis, que la misma se encuentra caducada por cuanto no se han iniciado las obras.

Respetuosamente no compartimos dicho razonamiento.

Conforme indica el propio artículo 154 de la LUIB en su apartado 6 se hace preciso la declaración previa de caducidad por parte del Ayuntamiento para la extensión de sus efectos.

Declaración de caducidad que precisa de su propio expediente, en el que además de tener que darse audiencia al administrado por plazo de quince días (art. 261 RLUIB).

En el presente caso no solamente no se ha hecho, sino que expresamente se reconoce que debe procederse a la apertura del citado expediente.

Sin embargo, a pesar de no existir dicha declaración se deniega la prórroga.



Ajuntament d' Andratx

A este respecto, debemos señalar que ni la LUIB ni su Reglamento indican que, en el caso de que no se hubiera iniciado la obra en el plazo indicado en la licencia de obras, no pueda solicitarse la concesión de prórroga.

A todo esto debemos añadir que la caducidad de la licencia no opera de forma automática y que dicho efecto extintivo de la misma solamente puede predicarse en aquellos casos en los que existe una voluntad clara de inejecución de la obra.

Además, siempre debe interpretarse de forma restrictiva. En este sentido:

"La Sentencia de esta Sala nº 199/2013, 6 marzo , en relación con la caducidad y las prórrogas de las licenciasde obras, determina que:

"SEGUNDO. DOCTRINA GENERAL EN MATERIA DE CADUCIDAD DE LICENCIAS DE OBRA.

Como no es posible aceptar que la actuación licenciada se lleve a cabo muchos años después, cuando es bien posible que ni siquiera rija ya el planeamiento que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia , esto es, como deben evitarse solicitudes meramente especulativas o, lo que es lo mismo, como deben impedirse solicitudes de licencia cuyo fin no es sino traficar con las mismas, al fin, a la caducidad de las licencias urbanísticas es anudable un claro interés público, en concreto que tiende a fortalecer la función de la licencia urbanística como instrumento que asegura la eficacia del planeamiento.

Tradicionalmente la caducidad era interpretada restrictivamente y, de ese modo, se ha venido considerando que para la declaración de caducidad de una licencia no basta con la simple inactividad del titular durante un lapso de tiempo, sino que es preciso alcanzar un suficiente nivel de convicción que revele una voluntad de inejecutar las obras o de abandonar el proyecto desprovista de explicación razonable y que justificara por tanto la extinción de una situación favorable para el administrado." TSJ ILLES BALEARS 13/03/2020.

Así pues, en nuestro caso nos encontramos ante una obra de escasa entidad y que no es más que la modificación de un paso por la finca indicada. De poca incidencia constructiva, siendo lo más relevante la eliminación de un pavimento poco compatible con la naturaleza rústica del terreno.

La demora de que no se haya ejecutado la obra no obedece en absoluto a una voluntad de Dña. Sufiah de no llevar a cabo la misma sino de hacerlo de una



Ajuntament d' Andratx

manera que favorezca o tenga en cuenta el interés de los vecinos.

Tratándose de una leve modificación de la servidumbre de paso, es verdad que Dña Sufiah no precisaba o precisa del consentimiento de los vecinos al respecto. Sin embargo, su deseo fue siempre en no generar conflicto con ellos de ningún tipo. De ahí la última modificación de trazado y de proyecto presentada.

Consideramos por tanto que, al no haber sido declarada la caducidad, nada impide que se pueda otorgar la prórroga de la licencia de obra, evitándose con ello la tramitación de una nueva licencia que llevará tiempo y costes económicos para la titular de la misma.

Por otra parte, hemos de reseñar también que, a pesar de lo indicado por el Arquitecto en el Certificado, lo cierto es que se llevaron a cabo tareas de desbroce preparativas para la ejecución de la obra. Algo de lo que probablemente no fue informado dicho Arquitecto por parte de Dña Sufiah.

Lo cierto es que siempre ha existido el interés por parte de Dña. Sufiah, e incluso se hicieron gestiones sobre esta cuestión del trazado ante el propio Ayuntamiento.

En consecuencia, entendemos que se ha producido una infracción de lo dispuesto en los arts. 154.6 de la LUIB y 261 de su Reglamento. Motivo por el cual interesamos la revocación de la resolución impugnada y que se acuerde conceder la prórroga de la licencia de obras.”

Por todo ello, entendiendo que dicho recurso de reposición debe ser estimado y que procede la concesión de la 1ª prórroga, no puede darse lugar a la declaración de caducidad de la licencia municipal, por los mismo motivos.»

5º.- Consta informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 4 de marzo de 2025 desestimando las alegaciones presentadas:

«Visto el escrito presentado según RGE: 2025-E-RE-680 de 05.02.2025, se indica en relación a aspectos técnicos del escrito, donde se refleja que: “Por otra parte, hemos de reseñar también que, a pesar de lo indicado por el Arquitecto en el Certificado, lo cierto es que se llevaron a cabo tareas de desbroce preparativas para la ejecución de la obra. Algo de lo que probablemente no fue informado dicho Arquitecto por parte de Dña Sufiah.”, la técnica que subscribe se ha personado en la ubicación de referencia el 24.02.2025, y se entiende que las obras no pueden considerarse empezadas, según se puede observar en las fotografías adjuntas.



Ajuntament d' Andratx

Por otro lado, indicar que la licencia del expediente 883/2019, tiene como condición, entre otras, de que deberá hacerse efectiva la permuta del camino existente, con la administración y por tanto resolverse el expediente 6901/2020. Dicho expediente no se encuentra tramitado a día de hoy. Consta escrito de los vecinos residentes afectados por la ejecución del nuevo camino, según RGE 2023-E-RC-2308 de fecha 18.04.2023, que muestra su disconformidad con el proyecto además de su preocupación por el desarrollo de la permuta e impacto ambiental que pueda tener y solicitan la revisión del mismo, ya que consideran que puede tener impacto negativo con respecto a su calidad de vida actual y al valor de sus propiedades, además de solicitar que se les notifique adecuadamente sobre cualquier alteración en la tramitación de los expedientes relacionados con la modificación del camino.

En conclusión a lo expuesto, y una vez examinado el contenido de la licencia y el estado de las obras, me reitero en el contenido del informe técnico emitido anteriormente con fecha 20.11.2024, y a criterio de la técnica que subscribe, y de conformidad con el artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de diciembre de 2024, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 883/2019, para la modificación de trazado de camino existente, situada en el Polígono 7, Parcela 217 de Andratx, puesto que, de conformidad con el informe emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 4 de marzo de 2025, se comprueba que las obras no se han iniciado, y por tanto, se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia.

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 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), normativa vigente en el momento de concesión de la licencia n.º 883/2019.

TERCERO.- El artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de



Ajuntament d' Andratx

las Illes Balears (LUIB), regula la eficacia temporal y la caducidad de las licencias urbanísticas y que la parte recurrente entiende vulnerado, establece lo siguiente:

«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 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.*



Ajuntament d' Andratx

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.»

Por lo tanto, las licencias urbanísticas conllevan un doble deber general, por un lado, respetar unos plazos de solicitud, y por otro, llevar a cabo la actividad edificatoria en unos determinados plazos, conforme dispone la legislación autonómica. Este derecho se sujeta a que el interesado, previamente al transcurso del plazo de inicio o del plazo de ejecución fijados por la licencia, solicite a la Administración la prórroga correspondiente.

Así, su eficacia se proyecta y mantiene en tanto se lleva a cabo la actividad autorizada, teniendo en cuenta que es necesario tomar en consideración los plazos fijados al efecto en el propio acto de otorgamiento, ya que de lo contrario, se producirá su caducidad y la obligatoriedad de solicitar una nueva.

Sin embargo, la caducidad de una licencia demanda la incoación de un procedimiento previo y una declaración expresa de la misma.

En este orden, la jurisprudencia se ha venido pronunciando a lo largo de los años y considera que, *«aunque en la licencia de obra se fije un plazo de validez, éste nunca opera automáticamente, sino que se requiere una expresa declaración de caducidad, mediante un expediente seguido con intervención del interesado, emisión de informes y acreditación y ponderación de todas las circunstancias concurrentes, incluidas sobre todo las que hayan determinado la inactividad del titular de la licencia. Esta inactividad ha de revelar un evidente y claro propósito del sujeto inactivo de abandonar o desistir de su intención a edificar»* (SSTS 24 julio 1995 y 16 de abril de 1997).

CUARTO.- En el expediente de prórroga n.º 7327/2024, con registro de entrada de fecha 11 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10115), se aporta el correspondiente certificado firmado por el arquitecto director de la obra, D. Antoni Castell Salvà, en el que se señala literalmente lo siguiente: *“(…) informo que las obras no han sido iniciadas.”*

Por tanto, tal y como se hizo alusión en el informe jurídico de propuesta de denegación de la mencionada prórroga, se reconoce por el arquitecto director de la obra que las mismas no se han iniciado, y que actualmente, el plazo otorgado de



Ajuntament d' Andratx

seis meses para el inicio de las mismas ha expirado.

El precepto anteriormente señalado es claro respecto al cumplimiento de los plazos señalados en las licencias urbanísticas, y en cuanto a las solicitudes de prórrogas fija como requisitos los siguientes: solicitarse de forma justificada y antes de agotarse los plazos establecidos.

En confirmación de ello, la Arquitecta Municipal se personó en el lugar de las obras, y en su informe de fecha 4 de marzo de 2025 concluyó que las mismas no pueden considerarse empezadas.

QUINTO.- Por otro lado, y en cuanto a la falta de declaración de caducidad de la licencia alegada por la parte recurrente, el artículo 380.3 RLOUS dispone lo siguiente:

“3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni 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.

Hasta que no se conceda una nueva licencia, no se podrán realizar otras obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, mediante una autorización previa o mediante una orden de ejecución dictada por el órgano municipal competente. Con estas excepciones, las actuaciones realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a las responsabilidades correspondientes.”

Por tanto, 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.

SEXTO.- La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno



Ajuntament d' Andratx

Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo lo expuesto anteriormente, 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 declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 883/2019, correspondiente a la **MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE CAMINO EXISTENTE (Expediente n.º 883/2019)**, situadas en el **POLÍGONO 7, PARCELA 217 – SON MONE (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007002170000RO, otorgada a D^a. **SUFIAH SULEIMAN SCHWEDA**, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte del actual titular de la licencia.

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.- Desestimar las alegaciones presentadas en fecha 5 de febrero de 2025, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de diciembre de 2024 de inicio del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 883/2019 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-680).

SEGUNDO.- Declarar la caducidad de la licencia urbanística urbanística n.º 883/2019, otorgada a favor de D^a. **SUFIAH SULEIMAN SCHWEDA**, en virtud de Acuerdo por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de enero de 2021 correspondiente a la **MODIFICACIÓN DE TRAZADO DE CAMINO EXISTENTE (Expediente n.º 883/2019)**, situadas en el **POLÍGONO 7, PARCELA 217 – SON MONE (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A007002170000RO, puesto que se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia.

TERCERO.- Comunicar al titular de la licencia que las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia urbanística, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

Expedient 10011/2021. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització	
FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **10011/2021**, incoado en este Ayuntamiento por **PROYECTOS MOLLEHEGNET S.L.**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CFO de MA 11/2012)**, situada en el **CAMÍ SANT CARLES, 34 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6367903DD4766N0001KA, en cumplimiento de los artículos 254 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 11 de noviembre de 2021, el arquitecto Antonio Guillermo López-Cerón Hoyos, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9235), siendo completado en fecha 24 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1415), en fecha 29 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10253).

2º.- Consta informe jurídico de fecha 19 de julio de 2022 en contestación a la última documentación registrada (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7933).

3º.- En fecha 2 de agosto de 2023, la parte interesada registró documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7153), siendo completada en fecha 21 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9147), en fecha 23 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10292), en fecha 11 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-377), en fecha 31 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6425 y 2024-E-RE-6426) y en fecha 27 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10894).

4º.- En fecha 28 de octubre 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 23 de octubre de 2024 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-14935), siendo reiterado en fecha 14 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-449).

5º.- En fecha 27 de enero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1147)

6º.- En fecha 7 de febrero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable:

"INFORME TÉCNICO:

1º.- El 22 de octubre de 2024, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia MA 12/2012, que obtuvo licencia en su día, a excepción de la ventana del dormitorio principal de la planta piso. Esta ventana que según proyecto era practicable, en realidad no lo es incumpliendo así el Decreto de habitabilidad 145/1997, de 21 de noviembre de Baleares que dice así en en su Anexo II:

"IV.- CONDICIONES DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.

Toda dependencia con función de estar, comedor, estar-comedor, comedor-cocina, estar-comedor-cocina, dormitorio y dependencia todo uso deberá tener una superficie de iluminación natural no inferior a 1/12 de su superficie útil.



Ajuntament d' Andratx

La superficie de ventilación al aire libre de las citadas dependencias podrá limitarse a 1/3 de su superficie de iluminación.”

Según informe técnico fecha 23/10/2024 se requirió que “Se deberá cambiar la ventana del dormitorio por una practicable que cumpla con el mínimo de ventilación natural según el Decreto de habitabilidad 145/1997, de 21 de noviembre de Baleares”

En fecha 27/01/2025 y E-RE-1147 se presentan fotografías de la nueva ventana cambiada que cumpliendo con las exigencias requeridas.

2º.- Se presentan planos “as built” en fecha 11/11/21 y E-RE-9235 con los cambios producidos en el transcurso de las obras consistentes cambios de distribución interior con n.º de visado 11/10376/21 de fecha 22/10/2021, adaptándose a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

3º.- Consta final de obra del técnico director de la obra, con visado 11/10502/23 de fecha 20/10/2023, presentado en fecha 23/10/2023 y E-RE-10292.

4º.- Consta solicitud del certificado de eficiencia energética presentada en la Dirección General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic en fecha 09/10/2023 y n.º de registro GOIBE637017/2023, y certificado de eficiencia energética presentados en el Ayuntamiento en fecha 27/01/2025 y E-RE-1147.

5º.- Para la valoración de las obras se comprueba que los importes de las distintas unidades de obra que figuran en el proyecto, actualizados en fecha en la cual se ha solicitado el final de obra, se corresponden con el presupuesto actualizado presentado en fecha 11/11/2021 y E-RE-9235. Por todo ello, se considera el presupuesto de ejecución material actualizado de las obras, por un importe de UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (1.854.348,39.-€.)

6º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
-------------	-------------	---



Ajuntament d' Andratx

MA 11/2012	<i>Proyecto Básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada (casa principal).</i> <i>Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 31 de enero de 2014</i> <i>Proyecto de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada (casa principal).</i> <i>Proyecto de ejecución visado presentado en fecha 04/06/2014.</i> <i>Consta informe jurídico de fecha 19 de julio de 2023.</i>	1.854.348,39.-€
-------------------	---	------------------------

8º.- De acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente MA 11/2012 solicitado, se correspondería con 1 vivienda y un total de 6 plazas."



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada, situada en el camí Sant Carles, 34 del Puerto de Andratx (CFO de MA 109/2006).

Entre la documentación registrada en fecha 23 de octubre de 2023, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAAT Mallorca n.º R1203810 de fecha 17 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10292), así como modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras presentados como planos “as built” consistentes en cambios de distribución interior, con visado COAIB n.º 11/10376/21 de fecha 20 de octubre de 2023, y registradas en este Ayuntamiento en fecha 23 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10292).

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”.*



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º MA 11/2012, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAIB n.º 11/10376/21 de fecha 20 de octubre de 2023, que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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

QUINTO.- En fecha 7 de febrero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada, situada en el camí Sant Carles, 34 del Puerto de Andratx (CFO de MA 109/2006), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º MA 11/2012, conjuntamente con los planos “As Built”, visados por el COAIB n.º 11/10376/21 de fecha 20 de octubre de 2023 , puesto que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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

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



Ajuntament d' Andratx

procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada, situada en el camí Sant Carles, 34 del Puerto de Andratx (CFO de MA 109/2006), dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º MA 11/2012, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAIB n.º 11/10376/21 de fecha 20 de octubre de 2023 , puesto que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CFO de MA 11/2012)**, situada en el **CAMÍ SANT CARLES, 34 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6367903DD4766N0001KA, solicitado por **PROYECTOS MOLLEHEGNET S.L.**, dado que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad y conforme a la licencia urbanística n.º MA 11/2012, conjuntamente con los planos "As Built", visados por el COAIB n.º 11/10376/21 de fecha 20 de octubre de 2023 , puesto que no afectan a parámetros urbanísticos y que se podrán tramitar conjuntamente con la licencia de primera ocupación solicitada.

1º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.854.348,39.-€).**

2º.- Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que



Ajuntament d' Andratx

especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente MA 11/2012 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 6 plazas.**

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: **1º.- El presupuesto total actualizado de las obras asciende a la cantidad de: UN MILLÓN OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (1.854.348,39.-€).**

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

QUINTO.- Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones



Ajuntament d' Andratx

públicas de las Illes Balears.

Expedient 10041/2021. L·licència d'Ocupació o Primera Utilització FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **10041/2021**, incoado en este Ayuntamiento por **PROYECTOS MOLLEHEGNET S.L.**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CASA DE INVITADOS) (CFO de MA 24/2012)**, situado en el **CAMÍ SANT CARLES, 34 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6367903DD4766N0001KA, 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 11 de noviembre de 2021, 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 2021-E-RE-9238), siendo completado en fecha 31 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6427), y en fecha 13 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6938).

2º.- En fecha 28 y 29 de octubre 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 23 de octubre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-14933 y 2024-S-RE-14934).

3º.- En fecha 12 de diciembre 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-14384).

4º.- En fecha 10 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“1º.- El 22 de octubre de 2024, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia MA 24/2012, que obtuvo licencia en su día.



Ajuntament d' Andratx

2º.- Se presentan planos “as built” en fecha 11/11/21 y E-RE-9238 con los cambios producidos en el transcurso de las obras consistentes cambios de distribución interior con n.o de visado 11/10376/21 de fecha 22/10/2021, adaptándose a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

3º.- Consta final de obra del técnico director de la obra, con visado 11/12232/24 de fecha 12/12/2024, presentado en fecha 12/012/2024 y E-RE- 14384. Este final de obra indica que la vivienda (de invitados) tiene cuatro plazas.

4º.- Consta solicitud del certificado de eficiencia energética presentado en la Dirección General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic en fecha 09/10/2023 y n.o de registro GOIBE637135/2023, y el certificado de eficiencia energética.

5º.- Para la valoración de las obras se comprueba que los importes de las distintas unidades de obra que figuran en el proyecto, actualizados en fecha en la cual se ha solicitado el final de obra, se corresponden con el presupuesto actualizado presentado en fecha 23/05/2024 y E-RC-3349. Por todo ello, se considera el **presupuesto de ejecución material actualizado de las obras, por un importe de CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (491.803,98.- €.)**

6º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
MA 24/2012	Proyecto Básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada (casa de invitados). Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 06 de julio de 2012.	491.803,98.-€.



Ajuntament d' Andratx

	Proyecto de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada (casa de invitados). Informe técnico favorable en fecha 22 de febrero de 2013.	
--	---	--

TOTAL: 491.803,98.-€.

Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con exprés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

*Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 10041/2021 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 4 plazas.***

*En base a lo expuesto anteriormente, se informa **FAVORABLEMENTE**, a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra."*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada (casa de invitados), situada en el camí Sant Carles, 34 de Camp de Mar (CFO de MA 24/2012).

Entre la documentación registrada en fecha 12 de diciembre de 2024, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el director de la obra, Antonio López-Cerón Hoyos, y el director de ejecución de la obra, Juan Serra



Ajuntament d' Andratx

Estarellas, con visado COAIB n.º 11/12232/24 de fecha 12 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14384), así como planos “as built”, con visado COAIB n.º 11/10376/21 de fecha 22. De octubre de 2021, y registrados en este Ayuntamiento en fecha 11 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9238).

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

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

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia MA 24/2012. Además, entre la documentación registrada constan Planos “as built” consistentes en cambios en la Distribución interior, con visado COAIB n.º 11/10376/21 de fecha 22 de octubre de 2021.

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.



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- En fecha 10 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada (casa de invitados), situada en el camí Sant Carles, 34 de Camp de Mar (CFO de MA 24/2012).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CASA DE INVITADOS) (CFO de MA 24/2012)**, situado en el **CAMÍ SANT CARLES, 34 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6367903DD4766N0001KA, solicitada por **PROYECTOS MOLLEHEGNET S.L.**, puesto que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 4381/2020 y las modificaciones registradas como Planos “*as built*” consistentes en añadir una ventana en el estudio de la planta baja, con visado n.º 11/08927/24 de fecha 17 de septiembre de 2024.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (CASA DE INVITADOS) (CFO de MA 24/2012)**, situado en el **CAMÍ SANT CARLES, 34 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6367903DD4766N0001KA, solicitada por **PROYECTOS MOLLEHEGNET S.L.**, puesto que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 4381/2020 y las modificaciones registradas como Planos “*as built*” consistentes en añadir una ventana en el estudio de la planta baja, con visado n.º 11/08927/24 de fecha 17 de septiembre de 2024.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS**



Ajuntament d' Andratx

NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (491.803,98.-€).

2º.- Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consejo de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con exprés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 10041/2021 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 4 plazas.**

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

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS NOVENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS TRES EUROS CON NOVENTA Y OCHO**



Ajuntament d' Andratx

CÉNTIMOS (491.803,98.-€).

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

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

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

