

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/14	Junta de Govern Local
<b>DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ</b>	

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

12 / d'abril / 2024

**Durada:**

Des de les 9:05 fins a les 9:27

**Lloc:**

Sala de Juntes

**Presidida per:**

Juan Forteza Bosch. 1er Tinent de Batlia.

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

<b>ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ</b>		
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

**Excuses d'assistència presentades:**

1. ESTEFANIA

GONZALVO

GUIRADO:

«personals»



## Ajuntament d' Andratx

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

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

<b>Expedient 457/2024. Procediment Genèric per Concurrencia Competitiva</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Vista l'aprovació de les bases reguladores dels premis de la Rua 2024 del municipi d'Andratx, aprovades per la Junta de Govern Local en data 26 de gener de 2024.

Vista l'aprovació de la composició del jurat dels premis de la Rua d'Andratx i s'Arracó 2024, aprovada per la Junta de Govern Local en data 9 de febrer de 2024.

Vist el punt 6 de les bases reguladores dels premis de la Rua 2024 del municipi d'Andratx, el qual es transcriu literalment: «Totes les votacions es realitzaran puntuant de l'1 al 5, essent 1 el mínim i 5 el màxim. En cas d'empat, el jurat tindrà la potestat d'ampliar criteris i donar punts de més degudament motivats.»

Vista l'acta definitiva del jurat de la Rua d'Andratx 2024 emesa el 10 de febrer de 2024.

Vist el punt 6 de les bases reguladores dels premis de la Rua 2024 de S'Arracó, el qual es transcriu literalment: «Totes les votacions es realitzaran puntuant de l'1 al 5, essent 1 el mínim i 5 el màxim, en cas d'empat, el jurat tendrà la potestat d'ampliar criteris i donar punts de més degudament motivats.»

Vista l'acta definitiva del jurat de la Rua de s'Arracó 2024 emesa l'11 de febrer de 2024.

Vist l'informe de l'Interventor emès el 18 de març de 2024.

Vist que els beneficiaris es troben al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social".

Per tot això, es dona coneixement a la Junta de Govern Local del següent:

**PRIMER.-** Acta de deliberació del jurat de la Rua d'Andratx, de data de 10 de febrer de 2024, amb els resultats següents:



## Ajuntament d' Andratx

---

- Categoria parella infantil:
  - Premi (150€): Dorsal 1 «Slinky Toy Story» Catalina Alemany Bonet \*\*\*7411\*\*
- Categoria individual infantil:
  - Primer premi (100€): Dorsal 1 «El Trono» Magdalena Monedero Garcia \*\*\*0076\*\*
  - Segon premi (50€): **DESERT**
- Categoria parella adults:
  - Premi (150€): **DESERT**
- Categoria individual adult:
  - Primer premi (100€): Dorsal 1 «Mi cochaso» Rosario Iglesias Martinez \*\*\*2889\*\*
  - Segon premi (50€): **DESERT**
- Categoria millor animació:
  - Premi (250€): Dorsal 3 «Typical Spanish» Noelia Quetglas García \*\*\*4243\*\*
- Categoria comparsa entre 3 i 10 components:
  - Primer premi (400€): Dorsal 6 «Damitas Antiguas» Valentina Gamboa Enseñat \*\*\*0361\*\*
  - Segon premi (300€): Dorsal 2 «I love Andratx» Magdalena Alemany Enseñat \*\*\*7019\*\*
  - Tercer premi (200€): Dorsal 5 «Bajo el mar» Elizabeth Valder Agudo \*\*\*6889\*\*
- Categoria comparsa de més de 10 components:
  - Primer premi (700€): Dorsal 4 «Jardin Encantado» Maria Ascensión Bennassar \*\*\*3681\*\*
  - Segon premi (500€): Dorsal 1 «Universo Wonka» Rubén Orrit Ferrer \*\*\*9059\*\*
  - Tercer premi: (300€): Dorsal 7 «Caporales San Simon USA» Roslivia Damaris Ruiz Arce \*\*\*8991\*\*

**SEGON.-** Acta de deliberació del jurat de la Rua de S'Arracó, de data de 11 de febrer de 2024, amb els resultats següents:

- Categoria infantil (individual o parelles):



## Ajuntament d' Andratx

- Primer premi (150€): Dorsal 1 «Cangrejito» Malgorzata Marlina Wierzbowska \*\*\*9988\*\*
- Segon premi (100€): Dorsal 2 «Ete» Anabel Solano Mascaró \*\*\*6598\*\*
- Categoria adult (individual o parelles):
  - Primer premi (150€): Dorsal 1 «Ola de Mar» Malgorzata Marlina Wierzbowska\*\*\*9988\*
  - Segon premi (100€): **DESERT**
- Categoria comparsa a partir de 3 components:
  - Primer premi (400€): Dorsal 2 «TERRA: Els animalets del bosc» AMPA CP Els Molins de S'Arracó \*\*4564\*\*
  - Segon premi (300€): Dorsal 7 «La que hay liada en Candyland» Yolanda Pavón Jiménez \*\*\*1092\*\*
  - Tercer premi (200€): Dorsal 8 «Senyorettes retallables» Juana Magdalena Alemany Mir \*\*\*0590\*\*

**TERCER.-** Comunicar aquest acord als departaments d'Intervenció i Recaptació municipal, pel seu coneixement.

<b>Expedient 10016/2023. Accions de Caràcter Cultural</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

1. Vist que durant el mes de març es va dur a terme la Mostra de teatre amateur 2024

2. Vist l'informe tècnic favorable de la representació de les diferents obres al Teatre Sa Teulera d'Andratx i que diu literalment el següent:

*«Informe tècnic de reconeixement de pagament de les obres seleccionades i representades dins la Mostra de Teatre Amateur d'Andratx any 2024*

### *Antecedents*

*1.- El 13 de desembre de 2023 es signa la Providència de la Regidora de Cultura per dur a terme les Bases de la Convocatòria de la Mostra de Teatre Amateur d'Andratx 2024, i el Tècnic de Cultura, Educació i Joventut informe del pressupost previst per aquesta convocatòria.*

*2.- El 14 de desembre de 2023 es realitza el informe favorable del Tècnic de Cultura, Educació i Joventut sobre la convocatòria de la Mostra de Teatre Amateur d'Andratx 2024, i el informe jurídic del Tècnic Administratiu General de Cultura i Educació*



## Ajuntament d' Andratx

---

sobre la legislació aplicable i procediment a seguir.

3.- El 18 de desembre de 2023 es troba a l'expedient les Bases de la Mostra de Teatre any 2024 el informe de fiscalització favorable de la Intervenció Municipal, i la proposta de la Regidora de Cultura.

4.- El 22 de desembre de 2023 s'emet certificat d'acord de la Junta de Govern de Local.

5.- Una vegada publicat la convocatòria i finalitzat el termini de presentació de documents per a participar en la convocatòria el 19 de gener de 2024.

6.- El 22 de gener de 2024 es reuneix el jurat per a la selecció de les obres de teatre que participaran a la Mostra de Teatre Amateur 2024.

7.- El dia 2 de febrer la Junta de Govern local certifica les obres seleccionades.

Vist l'anteriorment descrit el qui subscriu INFORMA dels dies que s'han representat les obres seleccionades al teatre Sa Teulera.

1.- LAS CUATRO TORRES de la Companyia Teatro RYD (Alicante)

que es representà al teatre Sa Teulera el dia 24 de març de 2024

2.- EL MANUAL DE LA BUENA ESPOSA de la Companyia Teatro Marujasp (Madrid)

que es representà al teatre Sa Teulera el dia 16 de març de 2024

3.- TOC TOC de la Companyia teatral de Sabiñanigo (Huesca)

que es representà al teatre Sa Teulera el dia 9 de març de 2024

4.- CUANDO NO VES LA LUZ de la Companyia Twister teatro (Madrid)

que es representà al teatre Sa Teulera el dia 2 de març de 2024.

Andratx, Document signat electrònicament»

**La regidora qui subscriu PROPOSA a la junta de Govern Local el següent.**

1.- Reconèixer el pagament a les diferents companyies tal i com estableixen les bases de la convocatòria.

2.- Comunicar el present acord a la intervenció Municipal i a la tresoreria.

**Expedient 4576/2020. Llicència o Autorització Urbanística**



## Ajuntament d' Andratx

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al recurso de reposición interpuesto por los Sres. Vivien Gülich y Sven Oliver Gülich, en fecha 2 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3430), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de marzo de 2022 de denegación de la licencia urbanística n.º 4576/2020, correspondiente al proyecto básico de reforma de vivienda aislada, demolición de almacén y legalización de ampliación con piscina y sauna y reformas realizadas, situado en el carrer Orada, 70 de Andratx, se han tenido en consideración los siguientes,

### ANTECEDENTES DE HECHO

**1º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de marzo de 2022, se denegó a los interesados licencia urbanística al proyecto básico de reforma de vivienda aislada, demolición de almacén y legalización de ampliación con piscina y sauna y reformas realizadas, ubicada en carrer Orada, 70 de Andratx, en base a los siguientes argumentos:

*“Denegar la licencia urbanística para la reforma de vivienda aislada, demolición de almacén y legalización de ampliación con piscina y sauna y reformas realizadas, expediente 4576/2020, solicitado por VIVIEN GÜLICH y SVEN OLIVER GÜLICH, situada en CARRER ORADA, 70- ANDRATX, referencia catastral 7759909DD4776N0003UJ, ya que, por una parte, la edificación del presente expediente se encuentra en situación de fuera de ordenación según lo dispuesto en el artículo 129.2.b de la LUIB y por tanto, no se puede ejecutar ningún tipo de obra, y por otra, en base a la normativa urbanística vigente, estas obras no se pueden legalizar, ya que, la parcela tiene la calificación de unifamiliar y el índice de intensidad únicamente permitiría 3 viviendas.”*

**2º.-** El Acuerdo de denegación de la licencia urbanística n.º 4576/2020 fue notificado a la parte interesada en fecha 30 de marzo de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-2585).

**3º.-** En fecha 2 de mayo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento recurso de reposición contra la denegación de la licencia n.º 4576/2020.

**4º.-** En fecha 5 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe en contestación al presente recurso de reposición:

*“En relación al escrito presentado en estas oficinas municipales, según RGE 2022-*



## Ajuntament d' Andratx

*E-RE-3430 de fecha 02.05.2022, de recurso de reposición contra la resolución de la Junta de Gobierno Local, de fecha 11.03.2022, de denegar la licencia solicitada del proyecto Básico de “REFORMA DE VIVENDA AÏLLADA, ENDERROC DE MAGATZEM i LEGALITZACIONS d'AMPLIACIÓ AMB PISCINA i SAUNA i REFORMES REALITZADES”, me reitero en lo indicado en el informe técnico emitido con fecha 25.11.2021, donde se manifestaba, que a criterio de la que subscribe, la vivienda objeto de licencia solicitada, no se ejecutó conforme a la licencia 267/1971-LO, no coincidiendo ni en ubicación, ni superficie o volumen, con la que supuestamente debería tratarse de una edificación del “tipo A” que figura en dicho expediente.*

*Por ello, se entendía que dicha edificación se encontraría en situación de fuera de ordenación”, en base al artículo 129 punto 2b de la LUIB, y en este tipo de situación, no podrían realizarse ningún tipo de obra.*

*Se indicaba además, que a día de hoy, en base a la normativa urbanística vigente, estas obras no se podrían legalizar, ya que la parcela tiene la calificación de unifamiliar y por el índice de intensidad, únicamente se permitirían 3 viviendas.”*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL.** El recurso de reposición es un medio potestativo de impugnación de los actos administrativos que ponen fin a la vía administrativa y se encuentra regulado en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo 123.1 establece que *“Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo”.*

#### **1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:**

La resolución que se impugna es susceptible de recurso de reposición de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual prevé que se podrá interponer por el interesado recurso de reposición contra las



## Ajuntament d' Andratx

---

resoluciones y actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la posibilidad de continuar con el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

### 2º.- Plazo:

El recurso de reposición NO ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. No procede por tanto, entrar en el fondo del asunto y contestar las alegaciones presentadas.

### 3º.- Competencia:

El órgano al que se dirige el recurso es el competente para resolver por ser el mismo que dictó el acuerdo tal y como exige el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

### 4º.- Legitimación:

El recurrente goza de capacidad para interponer el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de legitimación activa por ser interesado en el sentido del artículo 4 del citado texto normativo.

**DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO.** La parte interesada realiza las siguientes alegaciones:

*“- La vivienda sobre la que se solicitó la licencia de reforma que ahora se deniega, Sí obtuvo licencia de construcción.*

*En concreto fue la licencia n.º 84/1970 otorgada el 4 y 12 de 1971 y con solicitud de Certificado de Final de Obras de 15 de febrero de 1973.*

*Por tanto, no estamos en el supuesto del 129.2.b de la LUIB.*

*En todo caso estaríamos en el supuesto del artículo 129.2.c de la LUIB.*

*(...)*

*La consecuencia inmediata de dicha legalidad, es la procedencia de la legalización solicitada.*

*- Esta parte tiene constancia de que el propio Ayuntamiento ha resuelto favorablemente la concesión de licencias para actuaciones en otras viviendas sitas*



## Ajuntament d' Andratx

---

*en el mismo solar.*

*No sólo se han autorizado reformas de las mismas, sino también importantes ampliaciones.*

*Evidentemente se genera un agravio comparativo que viviendas autorizadas conjuntamente con la que es objeto del presente expediente, hayan sido validadas por el Ayuntamiento, y en el caso que nos ocupa, se considere que las pre-existencias eran ilegales, considerándola como una vivienda fuera de ordenación.”*

**PRIMERO.-** El artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulador del recurso potestativo de reposición establece lo siguiente:

*“1. El plazo para la interposición del recurso de reposición será de un mes, si el acto fuera expreso. Transcurrido dicho plazo, únicamente podrá interponerse recurso contencioso-administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.”*

Por tanto, el plazo para interponer el recurso de reposición es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del acuerdo.

Una vez examinado el expediente con referencia n.º 4576/2020, en primer lugar, señalar que la notificación del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local por la que se deniega la licencia urbanística n.º 4576/2020 fue notificada a la parte interesada en fecha 30 de marzo de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-2585), por lo que el presente recurso de reposición, registrado en este Ayuntamiento en fecha 2 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3430) es extemporáneo.

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 116.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, será causa de inadmisión: *“Haber transcurrido el plazo para la interposición del recurso.”*

**TERCERO.-** Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.1 de esta misma Ley, en virtud del cual, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.



## Ajuntament d' Andratx

---

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, 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.- INADMITIR** el recurso de reposición interpuesto en fecha 2 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3430), por los Sres. Vivien Gülich y Sven Oliver Gülich, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de marzo de 2022 de denegación de la licencia urbanística n.º 4576/2020, correspondiente al proyecto básico de reforma de vivienda aislada, demolición de almacén y legalización de ampliación con piscina y sauna y reformas realizadas, situado en el carrer Orada, 70 de Andratx, y en consecuencia:

1º.- Confirmar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de marzo de 2022 en virtud del cual se denegó la licencia urbanística n.º 4576/2020, correspondiente al proyecto básico de reforma de vivienda aislada, demolición de almacén y legalización de ampliación con piscina y sauna y reformas realizadas, situado en el carrer Orada, 70 de Andratx.

**SEGUNDO.- NOTIFICAR** el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, de conformidad con el artículo 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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



## Ajuntament d' Andratx

<b>Expedient 5157/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **5157/2021**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE UNA BUHARDILLA PARA FORMAR NUEVA TERRAZA EN UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER BALTASAR PORCEL, 5 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0211906DD5801S0001ML, solicitado por el Sr. **THORSTEN GEORG HECKENDORF**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

- 1º.-** En fecha 2 de junio de 2021, la Sra. Gloria Julita Estrada Milano, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico y ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4486), siendo completado en fecha 21 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5053).
- 2º.-** En fecha 17 de agosto de 2021, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 30 de julio de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-6788).
- 3º.-** En fecha 1 de octubre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7650).
- 4º.-** En fecha 15 de junio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base a un informe de deficiencias emitido por el Área de Patrimonio municipal en fecha 6 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4348).



## Ajuntament d' Andratx

---

5º.- En fecha 16 de febrero de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 21 de noviembre de 2022 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-317).

6º.- En fecha 13 de marzo de 2023, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable a la solicitud de licencia urbanística, condicionada al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

*“- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament abans del inici de les obres i una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*

*- La composició estètica i cromàtica de la façana haurà de complir amb la regulació de la norma 35 de les NS'07. Especialment la dotació de persiana mallorquina de fusta a les obertures de façanes visibles des de la via pública, el cromatisme harmonitzat amb els edificis que l'envolten, etc...*

*- Atès que estem davant un Centre Històric, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent. Especialment si es duen a terme actuacions tant al subsòl com a les parets interiors.*

*- Atès les fotografies adjuntes, s'haurà de procedir a la retirada de les instal·lacions d'aire condicionant, antenes i de qualsevol altre tipus d'instal·lació de la línia de façana ni ser visible des de la via pública (norma 44. NS'07). Per tant, s'hauria d'aprofitar la modificació de la coberta per reinstal·lar aquestes instal·lacions a l'espai del terrat.*

*- Siguin esmenades les deficiències tècniques detectades al informe del tècnic arquitecte amb data del 21 de novembre de 2022.”*

7º.- En fecha 26 de abril de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3793).

8º.- En fecha 12 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico



## Ajuntament d' Andratx

---

favorable, haciendo constar lo siguiente:

### *“Antecedents*

*El dia 02 de juny de 2021, i amb núm. de registre d'entrada 4486, es va presentar projecte bàsic i executiu per la reforma d'un habitatge unifamiliar aïllat. La reforma consisteix en reformar la coberta-golfa per a formar una nova terrassa en habitatge entre mitgeres.*

*Aquest habitatge es troba afectat per un futur Pla Especial de Reforma Interior i, transitòriament i fins a l'aprovació definitiva d'aquest Pla, només es podrà realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació ni ampliació o augment de volum de les existents.*

*Consta informe signat el dia 13/03/23 pel tècnic de Patrimoni d'aquest Ajuntament en el qual s'informa favorablement condicionat.*

### *Consideracions tècniques*

*1. Les deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.*

### *Conclusions*

*El projecte bàsic i executiu de reforma de coberta-golfa per a formar una nova terrassa en habitatge entre mitgeres, presentat dia 26 d'abril de 2023, i núm. de registre 3793 redactat per l'arquitecta Gloria Estrada Milano, amb núm. de visat 11/04002/23 de dia 21 d'abril de 2023, compleix amb la normativa urbanística vigent.*

*Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència CONDICIONADA a complir amb les prescripcions de l'informe del tècnic de Patrimoni de l'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 reforma de buhardilla para formar una nueva terraza en una vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por la arquitecta Gloria Estrada Milano, con visado COAIB n.º 11/04002/23 de fecha 21 de abril de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-RE-3793).



## Ajuntament d' Andratx

---

**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, LOUS), no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

**TERCERO.-** En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 364 del Reglamento de la LOUS, 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.-** Consta informe favorable emitido por el Técnico municipal del Área de Patrimonio, al estar la vivienda objeto de las obras solicitadas ubicada en el centro histórico de Andratx, condicionando las mismas a las siguientes prescripciones:

*“- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament abans del inici de les obres i una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*

*- La composició estètica i cromàtica de la façana haurà de complir amb la regulació de la norma 35 de les NS'07. Especialment la dotació de persiana mallorquina de fusta a les obertures de façanes visibles des de la via pública, el cromatisme harmonitzat amb els edificis que l'envolten, etc...*

*- Atès que estem davant un Centre Històric, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent. Especialment si es duen a terme actuacions tant al subsòl com a*



## Ajuntament d' Andratx

---

*les parets interiors.*

- Atès les fotografies adjuntes, s'haurà de procedir a la retirada de les instal·lacions d'aire condicionant, antenes i de qualsevol altre tipus d'instal·lació de la línia de façana ni ser visible des de la via pública (norma 44. NS'07). Per tant, s'hauria d'aprofitar la modificació de la coberta per reinstal·lar aquestes instal·lacions a l'espai del terrat.

- Siguin esmenades les deficiències tècniques detectades al informe del tècnic arquitecte amb data del 21 de novembre de 2022.”

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento general de la LOUS, en fecha 12 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y de ejecución de reforma de buhardilla para formar una nueva terraza en una vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por la arquitecta Gloria Estrada Milano, con visado COAIB n.º 11/04002/23 de fecha 21 de abril de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3793), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a cumplir con las prescripciones señaladas en el informe técnico del Área de Patrimonio del Ayuntamiento de Andratx.

**SÉXTO.-** 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 urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de buhardilla para formar una nueva terraza en una vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por la arquitecta Gloria Estrada Milano, con visado COAIB n.º 11/04002/23 de fecha 21 de abril de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3793), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a cumplir con las prescripciones señaladas en el informe técnico del Área de Patrimonio del Ayuntamiento de Andratx.

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



## Ajuntament d' Andratx

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE UNA BUHARDILLA PARA FORMAR NUEVA TERRAZA EN UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en **CARRER BALTASAR PORCEL, 5 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0211906DD5801S0001ML, proyecto redactado por la arquitecta Gloria Estrada Milano, con visado COAIB n.º 11/04002/23 de fecha 21 de abril de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3793), solicitada por **el Sr. THORSTEN GEORG HECKENDORF**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a cumplir con las prescripciones señaladas en el informe técnico del Área de Patrimonio del Ayuntamiento de Andratx:

*“- Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament abans del inici de les obres i una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*

*- La composició estètica i cromàtica de la façana haurà de complir amb la regulació de la norma 35 de les NS'07. Especialment la dotació de persiana mallorquina de fusta a les obertures de façanes visibles des de la via pública, el cromatisme harmonitzat amb els edificis que l'envolten, etc...*

*- Atès que estem davant un Centre Històric, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paralitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent. Especialment si es duen a terme actuacions tant al subsòl com a les parets interiors.*

*- Atès les fotografies adjuntes, s'haurà de procedir a la retirada de les instal·lacions d'aire condicionant, antenes i de qualsevol altre tipus d'instal·lació de la línia de façana ni ser visible des de la via pública (norma 44. NS'07). Per tant, s'hauria d'aprofitar la modificació de la coberta per reinstal·lar aquestes instal·lacions a l'espai del terrat.*



## Ajuntament d' Andratx

---

- Siguin esmenades les deficiències tècniques detectades al informe del tècnic arquitecte amb data del 21 de novembre de 2022.”

**1º.-** Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo<sup>\*\*</sup>: URBANO.<sup>\*\*</sup>
- Zonificación: **PERI ES PANTALEU, POU AMUNT I S'ALMUDAINA.**

**2º.-** Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (7.200,00.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras<sup>\*\*</sup>: 6 meses.<sup>\*\*</sup>
- Plazo para la finalización de las obras: **24 meses.**

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

**TERCERO.-** De conformidad con el artículo 372.6 del Reglamento general de la



## Ajuntament d' Andratx

LOUS, 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 presunta.

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

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

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

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

El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SIETE MIL DOSCIENTOS EUROS (7.200,00.-€).**

<b>Expedient 9250/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

En relación al expediente n.º 9250/2021, incoado en este Ayuntamiento por la Sra. LUCY ANN BEWLEY FITZPATRICK, correspondiente a la licencia urbanística de DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN), para las obras situadas en CARRER PICASSO, 16 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7188512DD4778N0001XE, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 6 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2640), en base a los siguientes,



## Ajuntament d' Andratx

---

### HECHOS

**1º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de enero de 2024, se otorgó a favor de la interesada licencia urbanística de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 9250/2021). En relación al mencionado expediente, se han registrado las siguientes actuaciones:

- **Expediente n.º 9251/2021** – Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: última documentación registrada en concepto de subsanación de deficiencias de fecha 20 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3322).

**2º.-** En fecha 6 de marzo de 2024, el Sr. Javier Durán Álvarez, en representación de la interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia urbanística n.º 9250/2021 hasta que se conceda la licencia urbanística del expediente n.º 9251/2021 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2640).

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de suspensión de los plazos de ejecución de las obras de la licencia urbanística n.º 9250/2021, cuyo objeto es la demolición de una vivienda unifamiliar aislada y piscina en la calle Picasso n.º 16 del Puerto de Andratx, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de enero de 2024, hasta que se otorgue licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 9251/2021) y que actualmente se encuentra en tramitación.

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación de la solicitud 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), el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS), normativa vigente en el momento de concesión de la mencionada licencia, así como la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**TERCERO.-** En ningún caso, la LUIB o el Reglamento general de la LOUS contemplan la suspensión de los plazos de las licencias urbanísticas, no obstante,



## Ajuntament d' Andratx

---

reconocen el derecho del titular de la licencia a la obtención de una prórroga de la misma, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos, de conformidad con el artículo 154.3 de la LUIB, en concordancia con el artículo 379.3 del Reglamento General de la LOUS

Asimismo, el artículo 154.5 de la LUIB también impone al Ayuntamiento la obligación de iniciar el expediente de caducidad en cuanto transcurra el término fijado en la licencia.

Por otro lado, la paralización o demora en la ejecución de las obras por causa de fuerza mayor, así como la concurrencia de cualquier otra circunstancia imprevista e inevitable justifican tanto que no se declare la caducidad como que deba concederse una prórroga una vez transcurrido el plazo de ejecución fijado en la licencia, pero no a suspender los plazos de la licencia urbanística otorgada.

Numerosa jurisprudencia se ha pronunciado en este sentido. Por ejemplo, al hilo de lo expuesto, la STSJIB de 23 de octubre 2.008 y STSJIB de 16 marzo 2.011 son muy aclaratorias para la presente solicitud: *“La paralización o demora en la ejecución de las obras por causa de fuerza mayor, así como la concurrencia de cualquier otra circunstancia imprevista e inevitable, justifican tanto que no se declare la caducidad como que deba concederse la prórroga solicitada una vez transcurrido el plazo de ejecución fijado en la licencia.”*

De hecho, la sentencia mencionada en la solicitud objeto del presente informe (STSJIB de 6 de marzo de 2013) se pronuncia en el mismo sentido: *“Naturalmente, la demora o paralización de las obras por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, esto es, el no uso de la licencia por causa justificada que, por supuesto, deberá ser cumplidamente acreditada por quien la invoque, puede impedir la declaración de caducidad de la licencia por el transcurso de los plazos de ejecución.”*

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

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



## Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.** Denegar la suspensión de los plazos de ejecución de las obras de la licencia urbanística n.º 9250/2021, cuyo objeto es la demolición de una vivienda unifamiliar aislada y piscina situada en la calle Picasso n.º 16 del Puerto de Andratx, solicitada por la Sra. LUCY ANN BEWLEY FITZPATRICK, por los motivos anteriormente expuestos.

**SEGUNDO.** Notificar esta resolución a la parte interesada, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

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

<b>Expedient 10208/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 10208/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y EJECUCIÓN DE PISCINAS**, situada en **CAVENIDA GABRIEL ROCA, 74 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencias catastrales 6676504DD4767N0003LU y 6676504DD4767N0002KY, solicitado por la entidad mercantil **TRANSINVEST MALLORCA S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 25 de octubre de 2022, el Sr. Eduardo Alcantara Arce, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E.



## Ajuntament d' Andratx

---

n.º 2022-E-RE-8996), siendo completado en fecha 22 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-11011).

2º.- En fecha 27 de enero de 2023, tuvo entrada en este Ayuntamiento la autorización emitida por el Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca, condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2023-E-RC-615):

*“1ª.- La present autorització s’haurà d’exercitar en el termini de dos anys comptats a partir de la data de recepció del present escrit, quedant sense efecte aquesta autorització a l’acabament del mateix, llevat que la manca d’exercici sigui imputable a l’Administració.*

*2ª.- Que en cap moment i circumstància siguin abocats, directa o indirectament aigües residuals, materials d’enderrocaments, d’excavacions o d’una altra procedència i naturalesa al domini públic marítim terrestre i zones de servitud.*

*3ª.- La conformitat a la petició de referència s’entén sense perjudici de terceres persones, deixant fora de perill el dret de propietat, i sense implicar l’assumpció de responsabilitats per part del Consell Insular de Mallorca en relació amb el projecte i l’execució de les obres, tant a respecte a tercers com als titulars de l’autorització.*

*4ª.- L’atorgament d’aquesta autorització no eximeix als seus titulars de l’obtenció d’altres llicències i autoritzacions legalment procedents.*

*5ª.- Els treballs i obres que s’autoritzen no constituiran obstacle per a l’exercici de la servitud de trànsit i accés a la mar, havent-se d’executar l’excavació en dues fases de tal forma que sempre quedi una part de la zona de servitud de protecció practicable a fi de garantir durant la realització de les obres la funcionalitat de la zona de servitud de trànsit.*

*6ª.- L’entitat titular de l’autorització no podrà ocupar, per a l’execució de les obres, cap espai del domini públic marítim terrestre, sense autorització.*

*7ª.- Que abans de realitzar qualsevol augment o modificació de les obres compreses en el projecte presentat, en base al qual es concedeix la present autorització, l’entitat promotora hauran d’obtenir la preceptiva autorització, prèvia tramitació corresponent.*

*8ª.- Que abans d’iniciar-se les obres, l’entitat promotora ha de sol·licitar de la Demarcació de Costes de Balears, el replantejament i la reposició de les fites de la línia de delimitació de la zona marítim terrestre, en el supòsit que aquestes hagin desaparegut en el tram contigu al solar de referència, o existeixin dubtes sobre la*



## Ajuntament d' Andratx

---

*seva correcta situació. Les despeses que es derivin d'aquestes operacions seran abonades per l'interessat.*

*9ª.- L'Administració competent podrà inspeccionar en tot moment l'execució de les obres per a comprovar si aquestes s'ajusten a les condicions d'aquesta autorització. Si s'apreciés l'existència d'incompliments, ordenarà la paralització de les obres en la forma establerta per la Llei de Costes, incoant els expedients que corresponguin.*

*10ª.- Que a peu d'obra haurà de tenir-se permanentment, durant l'execució d'aquesta, una fotocòpia del present ofici, juntament amb un exemplar dels plànols del projecte, en base al qual s'ha resolt la seva petició, per a que pugui ésser exhibit quan es requereixi pels agents de l'Administració competent.*

*11ª.- Seguint les determinacions previstes a l'article 96 del reglament general de costes, totes les instal·lacions de tractament d'aigües residuals s'emplaçaran fora de la ribera de la mar i dels primers vint metres de la zona de servitud de protecció.*

*12ª.- D'acord amb les necessitats paisatgístiques del litoral, amb la finalitat de minimitzar l'impacte visual i ambiental dins la zona de servitud de protecció i d'acord amb el que es desprèn de la legislació de Costes per a la protecció del domini públic marítim terrestre, totes les conduccions de serveis a les instal·lacions previstes en el projecte hauran de ser subterrànies.”*

**3º.-** En fecha 6 de marzo de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

*“Vista la documentación aportada de RGE: 2022-E-RE-8996 de fecha 25.10.2022, adjuntando un proyecto modificado del Proyecto Básico del expediente 1965/2018, se informa que:*

*1. Consta en la ubicación de referencia, un proyecto Básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar existente y piscinas, que obtuvo licencia según el acuerdo de la JGL en sesión celebrada el 27.09.2019. Posteriormente no se presenta proyecto de ejecución relacionado.*

*2. Se presenta un nuevo proyecto Básico, redactado por el arquitecto D. Rafael Vidal Juste, de Taroms Arquitectes, S.L.P, de fecha 18.10.2022, que pretende modificar el proyecto básico que obtuvo licencia, anteriormente indicado.*

*El proyecto aprobado en su día, consistía en la reforma de los dos volúmenes de la*



## Ajuntament d' Andratx

---

*parcela, para definir una única vivienda unifamiliar aislada, en la que además, se proyectaban dos piscinas. Las edificaciones existentes se reformaban íntegramente tanto en su interior como fachadas. Se mantenía la volumetría existente salvo un pequeño porche de conexión entre ambos cuerpos y se planteaba la demolición de una pequeña parte de la planta inferior del antiguo volumen de la edificación B.*

*Las modificaciones que se proponen ahora, no alteran el objeto sustancial del proyecto aprobado, es decir, se reforma igualmente el interior y fachadas de las edificaciones existentes, y se ejecutan nuevas piscinas. Sin embargo, la nueva propuesta supone la demolición de toda una crujía del volumen superior de la edificación B, para disponer de un gran jardín, donde se reubica la piscina. De forma generalizada, se reduce la superficie construida la de edificación existente.*

*3. El proyecto modificado presentado, se deberá tratar como un nuevo proyecto Básico de reforma de vivienda existente y ejecución de piscinas.*

*4. Como se indicó con el anterior proyecto, la edificación actual se encuentra en situación de inadecuada, es decir, que se trata de obras a ejecutar en edificaciones existentes construidas al amparo de normativa anterior, que según norma 70, se encuentran en situación b) ya que su altura y superficie no exceden del 100% de los permitidos por las NNSS'07, aunque incumplen varias limitaciones de la ordenación aplicable. Las obras planteadas, no suponen aumento de altura, volumen ni superficie construida en las edificaciones existentes.*

*5. Se trata de reforma de dos edificaciones existentes en una parcela, ejecutando una conexión entre ellas por medio de un pequeño porche de aproximadamente 20m<sup>2</sup>, con demolición de una parte de la edificación B, de manera que incluso se reduce la superficie construida de toda la edificación existente, según se aprecia en los cuadros de superficies. Por otro lado, se construyen 3 piscinas sobre las terrazas actuales, sin que superen el 1,50 metros sobre el terreno natural, (una de 31m<sup>2</sup> de lámina de agua y dos de 4,5 cada una). No se aumenta la inadecuación de otros parámetros, como número de plazas de aparcamiento o superficie ajardinada mínimos.*

### CONCLUSIÓN:

*Por todo ello, la técnica que suscribe, en relación al proyecto modificado del Proyecto Básico del expediente 1965/2018, entregado según RGE: 2022-E-RE-8996 de fecha 25.10.2022, redactado por el arquitecto D. Rafael Vidal Juste, de Taroms*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Arquitectes, S.L.P; emite informe técnico favorable, siempre que se cumplan las condiciones y aspectos requeridos por los organismos afectados e indicados en los informes sectoriales, a los efectos del otorgamiento de la licencia que se solicita, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.”*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada y ejecución de piscinas, proyecto modificado del proyecto básico del expediente n.º 1965/2018 que obtuvo licencia según Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 2019, redactado por el arquitecto Rafael Vidal Juste, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8996).

**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, LOUS), habiéndose evacuado por los distintos organismos con competencias en la materia los informes sectoriales preceptivos:

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

Los condicionantes son:

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



## Ajuntament d' Andratx

---

- **Zona de Servidumbre aeronáutica de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx (AESA):** parcela incluida en la Servidumbre radioeléctrica- Zona de Limitación de Alturas de NDB de Andratx. Consta AUTORIZACIÓN CONDICIONADA, de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, según RGE: 2.597, de 06 de marzo de 2018. El proyecto modificado presentado no afecta la altura con respecto al proyecto anterior, por lo que no es necesario nueva autorización. El proyecto modificado no altera las características en altura que puedan afectar a la NDB, por lo que no será necesaria nueva autorización.

- **Zona de Servidumbre de Protección de Costas, en parte de la edificación:** consta AUTORIZACIÓN CONDICIONADA, del Consell de Mallorca. Departament de Territori i Infraestructures. Según escrito RGE: 4.476 de 20 de abril de 2018. Consta nueva AUTORIZACIÓN CONDICIONADA, del proyecto modificado de Básico, del Consell de Mallorca, Servei d'autoritzacions Territorials, según informe favorable condicionado de 26.01.2023, RGE: 2023-E-RC-615 de 27.01.2023.

**TERCERO.-** En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 364 del Reglamento de la LOUS, 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 Reglamento de la LOUS\*\*, \*\* en fecha 6 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada y ejecución de piscinas, proyecto modificado del proyecto básico del expediente n.º 1965/2018 que obtuvo licencia según Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 2019, redactado por el arquitecto Rafael Vidal Juste, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8996), siempre que se cumplan las condiciones y aspectos requeridos por los organismos



## Ajuntament d' Andratx

---

afectados e indicados en los informes sectoriales, a los efectos del otorgamiento de la licencia que se solicita, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada y ejecución de piscinas, proyecto modificado del proyecto básico del expediente n.º 1965/2018 que obtuvo licencia según Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 2019, redactado por el arquitecto Rafael Vidal Juste, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8996), siempre que se cumplan las condiciones y aspectos requeridos por los organismos afectados e indicados en los informes sectoriales, a los efectos del otorgamiento de la licencia que se solicita, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y EJECUCIÓN DE PISCINAS**, situada en **CAVENIDA GABRIEL ROCA, 74 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencias catastrales 6676504DD4767N0003LU y 6676504DD4767N0002KY, proyecto modificado del proyecto básico del expediente n.º 1965/2018 que obtuvo licencia según Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 2019, redactado por el arquitecto Rafael Vidal Juste, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8996), solicitado por solicitado por la entidad mercantil **TRANSINVEST MALLORCA S.L.**, siempre que se cumplan las condiciones y



## Ajuntament d' Andratx

---

aspectos requeridos por los organismos afectados e indicados en los informes sectoriales, a los efectos del otorgamiento de la licencia que se solicita, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO – UA/7PA**
- Zonificación: PI – **PLURIFAMILIAR I.**

### 2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (429.974,05.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

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

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

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

**SEGUNDO.-** Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 376.4 del Reglamento de la LOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.

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

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

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

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:  
**CUATROCIENTOS VEINTINUEVE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (429.974,05.-€).**



## Ajuntament d' Andratx

<b>Expedient 9456/2022. Llicència urbanística de legalització amb projecte</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9456/2022, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ACABADOS DE REFORMA DE VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR**, situada en **CARRER PESCADORES, 4 (A) PI: 01 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7373402DD4777S0003LL, solicitado por la entidad mercantil **FOERST MALLORCA S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 4 de julio de 2022, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración en el que se describen las siguientes actuaciones:

*“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras que actualmente se están ejecutando no se ajustan a la comunicación previa solicitada.*

*Las obras consisten reforma total de la vivienda incluyendo cambio de instalaciones eléctricas y sanitarias, demolición y formación de falsos techos, retirada y colocación de carpintería interior, demolición de tabiquería interior.”*

**2º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 15 de julio de 2022 se inició un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada, así como un sancionador, como consecuencia de la ejecución de obras sin el correspondiente título habilitante, consistentes en: *“Reforma integral de la vivienda. En estado de ejecución un 40%. 67m2.”* (Expediente 5738/2022).

**3º.-** En fecha 12 de septiembre de 2022, el Sr. Carlos Valero Errazu, en



## Ajuntament d' Andratx

---

representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento proyecto de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7532), siendo completado en fecha 3 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8219) y 10 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9609).

4º. En fecha 12 de septiembre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 23 de agosto de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-9649 y 2023-S-RE-9650).

5º.- En fecha 14 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11249).

6º.- En fecha 22 y 23 de enero 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 18 de enero de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-759 y 2023-S-RE-760).

7º.- En fecha 8 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1393).

8º.- En fecha 12 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

*“Vista la documentació presentada amb numero de registre 2024-E-RE-1393, Projecte de legalització i projecte d'acabats de reforma d'habitatge, redactat per Carlos Valero Errazu, s'emet el següent informe:*

*1. L'objecte de la llicència sol·licitada consisteix el la legalització de les obres iniciades sense el corresponent títol habilitant, consistents en demolició d'envans, desmuntatge de fals sostre, paviments i revestiments de rajola, desmuntatge de fusteries interiors i exteriors, renovació de les instal·lacions (electricitat, lampisteria i sanejament), col·locació de nou fals sostre, demolició de cantonada de façana a carrer Pescadores per formar una petita terrassa; i projecte bàsic i d'execució de reforma i acabats per finalitzar les obres.*

*2. S'actua sobre un pis dins un edifici d'habitatges plurifamiliar compost de planta baixa i dos pisos que va ser construït segons expedient LO 26/1967 (Construcció*



## Ajuntament d' Andratx

---

*d'un pis sobre planta baixa) posteriorment ampliat amb LO 209/1976 (Construcció d'un nou pis, planta segona).*

*3. Les actuacions son de reforma interior i també es modifica un buit de façana passant a generar un petit porxo- terrassa. Segons la Norma 45. les modificacions en façana no han*

*d'alterar l'homogeneïtat del conjunt però atès que el segon pis ja tenia la cantonada convertida en terrassa, i que aquesta consta a l'expedient MA 40/2012 (amb CFO 40/2014), la modificació d'aquesta cantonada suposa una millora de l'homogeneïtat del conjunt. Les actuacions preteses no suposen variació de paràmetres urbanístics.*

*4. Amb l'autorització del present expedient quedarien legalitzades les obres descrites al expedient d'infracció urbanística que s'està instruint (expedient 5738/2022).*

*5. Vista la documentació presentada, amb numero de registre 2024-E-RE-1393 de data 8 de febrer de 2024, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències de l'anterior informe tècnic i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística*

*vigent.*

*6. Amb el projecte es presenta la següent documentació:*

- Assumeix de direcció d'obra*
- Estudi de seguretat i salut i salut*
- Contracte amb MAC Insular i pagament de fiança*

### *Conclusió*

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte de legalització i projecte d'acabats de reforma d'habitatge, redactat per l'arquitecte Carlos Valero Errazu, integrat per la següent documentació:*

- Memòria descriptiva, memòria justificació altres reglaments i plànols amb visat COAIB nº*

*11/01058/24 de data 01.02.2024*

- Memòria constructiva, annexes a la memòria i plànol d'alçat amb visat COAIB nº 11/09868/23 de data 02.10.2023*



## Ajuntament d' Andratx

---

◦ *Compliment del CTE, memoria de legalització, Cost de les obres a legalitzar, Amidaments i pressupost i Plec de condicions amb visat COAIB nº 11/08544/23 de data 12.09.2022 als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, a la vez que presentan un proyecto básico y de ejecución de reforma y acabados para finalizar las obras.

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

- **Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell Insular de Mallorca:** consta informe sobre la Declaración Responsable de obras e instalaciones en la zona de servidumbre de protección de fecha 27 de septiembre de 2022.

**TERCERO.-** En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 386 del Reglamento General de la LOUS, el cual dispone lo siguiente:

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

*2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a que hace referencia el apartado 2 del artículo 374 de este*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Reglamento, así como una memoria descriptiva y constructiva y de materiales, donde el técnico competente evaluará el nivel de cumplimiento de las exigencias básicas de funcionalidad, seguridad, habitabilidad y, si procede, integración ambiental y paisajística, así como, en todo caso, contendrá la planimetría de plantas, cubiertas, alzados, secciones, estructura e instalaciones.*

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

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

De conformidad con el informe técnico, con la autorización del presente expediente quedarán legalizadas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística n.º 5738/2022.

**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 Reglamento de la LOUS, 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 Reglamento general de la LOUS, en fecha 12 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable al proyecto de legalización y proyecto de acabados y reforma de vivienda, redactado por el arquitecto Carlos Valero Errazu, que consta de la siguiente documentación:



## Ajuntament d' Andratx

---

“- Memòria descriptiva, memòria justificació altres reglaments i plànols amb visat COAIB n.º 11/01058/24 de data 01.02.2024

- Memòria constructiva, annexes a la memòria i plànol d'alçat amb visat COAIB nº 11/09868/23 de data 02.10.2023

- Compliment del CTE, memoria de legalització, Cost de les obres a legalitzar, Amidaments i pressupost i Plec de condicions amb visat COAIB nº 11/08544/23 de data 12.09.2022.”

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

de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de ejecución de obras sin licencia, así como al proyecto básico y de ejecución de acabados de reforma de vivienda unifamiliar en edificio plurifamiliar, siempre y cuando se de cumplimiento con carácter general a las normas y condiciones particulares y específicas establecidas.

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

**PRIMERO.-** Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN Y AL PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE ACABADOS DE REFORMA DE VIVIENDA EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR**, situada en **CARRER PESCADORES, 4 (A) PI: 01 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7373402DD4777S0003LL, solicitado por la entidad mercantil **FOERST MALLORCA S.L.**, siempre y cuando se de cumplimiento con carácter general a las normas y condiciones particulares y específicas establecidas.

De conformidad con el informe técnico, con la autorización del presente expediente quedarán legalizadas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística n.º 5738/2022.



## Ajuntament d' Andratx

---

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**.
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (PII\*)**.

### 2º.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **NUEVE MIL TREINTA Y UN EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (9.031,21.- €)**.
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de\*\*: **DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (19.366,87).**\*\*
- Plazo para el inicio de las obras\*\*: **6 meses.**\*\*
- Plazo para la finalización de las obras: **24 meses.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

*2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan*



## Ajuntament d' Andratx

---

*general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.*

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

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

*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.”*



## Ajuntament d' Andratx

**TERCERO.-** De conformidad con el artículo 372.6 del Reglamento general de la LOUS, 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 presunta.

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

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

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

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

- El presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **NUEVE MIL TREINTA Y UN EUROS CON VEINTIÚN CÉNTIMOS (9.031,21.-€).**

- El presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de<sup>\*\*</sup>: DIECINUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (19.366,87).<sup>\*\*</sup>

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

De conformidad con el informe técnico, con la autorización del presente expediente quedarán legalizadas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística n.º 5738/2022.

**Expedient 1764/2024. Pròrroga de llicència d'obra**



## Ajuntament d' Andratx

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al expediente n.º **1764/2024**, incoado en este Ayuntamiento por el Sr. **STEPHAN ROLAN KLEBERT**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 1414/2020)**, para las obras situadas en **CARRER TAMBOR, 6B (ANDRATX)**, con referencia catastral 6966903DD4766N0001AA y 6966903DD4766N0002SS, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de febrero de 2022 se otorgó al interesado licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 7 de marzo de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-1733). Expediente n.º 1414/2020.

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

**2º.-** En fecha 7 de abril de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento el proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2760), siendo completado en fecha 1 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4656) en base a un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 23 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-S-RE-4188). Consta informe técnico favorable de fecha 6 de junio de 2022. Expediente n.º 3832/2022.

**3º.-** En fecha 11 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento un proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2024-E-RE-393). Actualmente se encuentra se encuentra en tramitación. Expediente n.º 717/2024.

**4º.-** En fecha 22 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 1414/2020 y



## Ajuntament d' Andratx

documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2120), siendo completada en fecha 27 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2333).

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 1414/2020).

Entre la documentación registrada en fecha 22 de febrero de 2024, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, el Sr. José Miguel Avila Bayón, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 55% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2120).

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 1414/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.*

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

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

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

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

**TERCERO.-** En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 1 de junio de 2024, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 22 de febrero de 2024 se ha realizado dentro del plazo correspondiente.

**CUARTO.-** Por otro lado, el proyecto de modificación durante el transcurso de las obras presentado en fecha 11 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-393) se encuentra en tramitación (expediente n.º 717/2024). Se recuerda lo establecido en el artículo 156 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), en concordancia con el artículo 143 de la LOUS:

*“1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido*



## Ajuntament d' Andratx

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

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

**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.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (expediente n.º 1414/2020), situadas en carrer Tambor, 6B de Andratx.

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

**PRIMERO.-** Conceder la 1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN



## Ajuntament d' Andratx

**DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 1414/2020)**, para las obras situadas en **CARRER TAMBOR, 6B (ANDRATX)**, con referencia catastral 6966903DD4766N0001AA y 6966903DD4766N0002SS, solicitada por el Sr. **STEPHAN ROLAN KLEBERT**.

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

Si las obras solicitadas en el proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 1414/2020) suponen la paralización de las mismas en cumplimiento del artículo 156.1 de la LUIB, este plazo se computará desde el momento en que se resuelva el expediente n.º 717/2024.

**TERCERO.-** Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del Reglamento de desarrollo de la LOUS:

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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.

<b>Expedient 6657/2020. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6657/2020, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 1 de octubre de 2021, acordó:

*“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a MARC RYAD HACHEMI, con NIF núm. Y-727XXXX-N, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Avenida Juan Carlos I, 1 Andratx, referencia catastral nº 0411001DD5801S0001KL, consistentes en:*

*- Sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio.*

*- Colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio.*

*Lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de*



## Ajuntament d' Andratx

---

los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:

A) SEÑALAR que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento de cambio de uso ante este ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del presente acuerdo, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 15 de septiembre de 2020, es de 6 meses.

Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si son posteriores.

En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo para que el interesado cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de ésta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

SEGUNDO.- IMPONER a MARC RYAD HACHEMI, con NIF núm. Y-727XXXX-N, en



## Ajuntament d' Andratx

*concepto de propietario, una sanción de 3.270,68 € y a PEDRO VANRELL GARAU, con DNI n.º 7819XXXX-L, en concepto de constructor, una sanción de 3.270,68 €, por la comisión de una infracción MUY GRAVE tipificada en el art. 163.2.d).iii LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Avenida Juan Carlos I, 1 Andratx, referencia catastral nº 0411001DD5801S0001KL, consistentes en:*

*- Sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio.*

*- Colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio.*

*Se adjuntan al presente acuerdo las liquidaciones de las sanciones”.*

**2º.-** En fecha 25 de enero de 2022, la Administrativa emitió la Diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 6657/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 01 d'octubre de 2021 d'ordre de restitució al seu estat anterior de les obres i imposició de sanció.*

*Vist que l'Acord es va notificar al següents interessats:*

*- Sr. MARCK RYAD HACHEMI, ordre de restitució i imposició de sanció, en data 26-10-2021.*

*El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 27/10/2021 a 29/11/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.*

*- Sr. PEDRO VANRELL GARAU, imposició de sanció, en data 03/11/2021.*

*El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 04/11/2021 a 03/12/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.*

*Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències.*

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar expediente de multas coercitivas”.*

**3º.-** En fecha 25 de febrero de 2022 se ha incoado expediente de multas coercitivas por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada contra el propietario.



## Ajuntament d' Andratx

---

4º.- En fecha 13 de mayo de 2022 la Junta de Gobierno Local acordó:

*“PRIMERO.- IMPONER a MARC RYAD HACHEMI, con NIF núm. Y-727\*\*\*\*-N, la primera multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 1 de octubre de 2021, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Avenida Juan Carlos I, 1 Andratx, referencia catastral n.º 0411001DD5801S0001KL, consistentes en “Sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio. Colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio”, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.*

*- Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la primera multa coercitiva. [...]”.*

5º.- En fecha 6 de febrero de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-1131, PEDRO VANRELL GARAU presenta solicitud de declaración de la caducidad del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y del procedimiento sancionador incoado contra el compareciente por la presunta infracción urbanística cometida en Avenida Juan Carlos I, 1 de Andratx.

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 23 de junio de 2023, acordó:

*“PRIMERO.- DESESTIMAR la solicitud presentada por PEDRO VANRELL GARAU en fecha 6 de febrero de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-1131, de caducidad del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y el procedimiento sancionador expediente n.º 6657/2020 iniciados por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 25 de septiembre de 2020 y resueltos por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de octubre de 2021, por los motivos expuestos en los fundamentos jurídicos. [...]”.*

7º.- En fecha 10 de agosto de 2023 la administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 6657/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 de maig de 2022, imposició primera multa coercitiva.*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:*

*- Sr. MARC RYAD HACHEMI, en data 30/06/2022, (BOE Núm.156).*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 01/07/2022 a 30/07/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.*

*Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.*

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'Urbanisme per tal de fer proposta d'imposició segona multa coercitiva”.*

**8º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 6 de octubre de 2023 acordó:

*“PRIMERO.- IMPONER a MARC RYAD HACHEMI, con NIF núm. Y-727\*\*\*\*-N, la segunda multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 1 de octubre de 2021, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Avenida Juan Carlos I, 1 Andratx, referencia catastral nº 0411001DD5801S0001KL, consistentes en “Sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio. Colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio””*

**9º.-** En fecha de 10 de enero de 2024, la Auxiliar de Disciplina emite la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 6657/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 6 d'octubre de 2023, imposició segona multa coercitiva.*

*Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:*

*-Sr. MARC RYAD HACHEMI, en data 21/11/2023. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 22/11/2023 a 21/12/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició. Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.*

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'Urbanisme per tal de fer proposta d'imposició tercera multa coercitiva.”*



## Ajuntament d' Andratx

---

**10º.-** En fecha de 2 de febrero de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó:

*“PRIMERO.- IMPONER a MARC RYAD HACHEMI, con NIF núm. Y-727\*\*\*\*-N, la tercera multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 1 de octubre de 2021, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Avenida Juan Carlos I, 1 Andratx, referencia catastral nº 0411001DD5801S0001KL, consistentes en “Sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio. Colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio””*

**11º.-** En fecha de 5 de abril de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente, mediante la cual hace constar que:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 6657/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 2 de febrer de 2024, d'imposició tercera multa coercitiva.*

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

Sr. MARC RYAD HACHEMI, en data 04/03/2024 (BOE nº56). Vist que el termini per presentar recurs era del 05/03/2024 a 04/04/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El artículo 194 LUIB regula el incumplimiento de la orden de restablecimiento:

*“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la **imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.** En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.*



## Ajuntament d' Andratx

---

2. *En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.*

3. *Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.*

4. *Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado”.*

En la orden de restablecimiento, acordada por la Junta de Gobierno Local el día 01/10/2021, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento. El acuerdo se notificó al propietario el 26/10/2021, por tanto el plazo acabó el 26/12/2021.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 05/04/24 en la que hace constar que *“segons els documents que tenc al meu abast, no s’ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicencies urbanístiques.”*

Las obras consistentes en “sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio y la colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio” se valoraron por el Arquitecto Técnico Municipal, el 15 de septiembre de 2020, por un importe de 2.378,68 €.

Dado que el 10% del valor de las obras supondría una multa coercitiva de 237,86 € y visto el art. 194.1 LUIB que establece que la multa coercitiva es con una cuantía mínima de 600 €, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600,00 €**, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores,



## Ajuntament d' Andratx

---

hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

**SEGUNDO.-** En virtud del art. 194.2 LUIB, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

**TERCERO.-** El artículos 97 a 101 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regulan las multas coercitivas como uno de los medios de ejecución forzosa. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponer con este carácter y compatible con ellas.

**CUARTO.-** El artículo 193 LUIB regula el proyecto de restablecimiento:

*"1. Como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, **la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:***

*a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.*

*b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.*

*Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la*



## Ajuntament d' Andratx

---

*persona interesada una resolució en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.*

*c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.*

*d) En caso de que la orden de restablecimiento haya sido dictada o que el procedimiento de restablecimiento haya sido iniciado por una administración distinta de la municipal, una vez elaborado, y en su caso visado, el proyecto de restablecimiento y antes de presentarlo ante el ayuntamiento, la persona interesada solicitará de aquella administración la emisión de un informe, que se registrará por las siguientes reglas:*

*i. Se adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto.*

*ii. El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos que se pretendan restablecer con el proyecto abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística.*

*iii. La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y notificar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, la persona interesada ya podrá presentar el proyecto ante el ayuntamiento.*

*iv. La administración emisora notificará el informe a la persona solicitante y también al ayuntamiento para su conocimiento.*

*2. Cuando la infracción urbanística consista en la realización sin el título urbanístico habilitante preceptivo de:*

*i. La demolición de una construcción, edificación o instalación existente y el levantamiento de otra.*



## Ajuntament d' Andratx

---

ii. *La reforma integral de una construcción, edificación o instalación.*

iii. *La implantación de un nuevo uso diferente del preexistente.*

*Si la construcción, edificación, instalación o uso preexistente se encuentra en situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la presente ley, el restablecimiento de la realidad física alterada en ningún caso podrá comportar la recuperación de la construcción, edificación, instalación o uso preexistente. Todo ello sin perjuicio de que la normativa vigente sobre edificios fuera de ordenación, inadecuados o existentes pueda implicar otros supuestos en que no se pueda recuperar la situación preexistente".*

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- IMPONER** a MARC RYAD HACHEMI, con NIF núm. Y-727\*\*\*\*-N, la cuarta multa coercitiva de **600,00 €** por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 1 de octubre de 2021, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Avenida Juan Carlos I, 1 Andratx, referencia catastral nº 0411001DD5801S0001KL, consistentes en "*Sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio. Colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio*", apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

- Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la cuarta multa coercitiva.

**SEGUNDO.-** Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

<b>Expedient 1594/2022. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1594/2022 (IU 48/2015), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** En fecha 27 de octubre de 2015 la Inspectora de Obras emite informe n.º 290 por una inspección realizada en CAMÍ DE SANT CARLES, 32 APT. 7 PORT D'ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 6367902DD4766N0007GJ, en el que describe las siguientes obras sin licencia: *“Reforma integral de l’apartament d’uns 220m2 aproximadament”*.



## Ajuntament d' Andratx

---

Identifica como persona responsable a GAZEBO MALLORCA, S.L.

2º.- Constan en el expediente dos informes jurídicos de fecha 06/11/2015 de propuesta de inicio de expediente sancionador y de expediente de restablecimiento.

3º.- En fecha 2 de septiembre de 2016 GAZEBO MALLORCA, S.L. solicitó licencia de legalización de las obras, expediente n.º 3682/2018 (Proviene de LG 31/2016).

4º.- En fecha 21 de febrero de 2020 la Junta de Gobierno Local concede licencia urbanística de legalización de reforma parcial de vivienda existente y proyecto de acabados interiores y exteriores, expediente 3682/2018, solicitado por GAZEBO MALLORCA SL, situado en CAMÍ SANT CARLES, 32- VILLA 7- PORT D'ANDRATX-ANDRATX, referencia catastral 6367902DD4766N0007GJ, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en la autorización de AESA; con lo establecido en las normas y condiciones específicas y condicionada a que las obras pendientes de ejecutar, que son: el porche 5 que tiene que ser pérgola; la reposición de los árboles talados y la puerta del garaje, se tendrán que presentar junto con la solicitud de la licencia de primera ocupación y/o utilización de la licencia 3682/2018, para su pertinente autorización.

Refª. Catastral n.º: 6367902DD4766N0007GJ.

PRESUPUESTO DE LA OBRA: 177.800,74. -€

Projecte de legalització (reforma d'habitatge+consolidació): .....59.219,81. -€

Projecte (b+e) d'acabats interiors i exteriors: .....118.580,93. -€

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 21 de julio de 2023, acordó iniciar un procedimiento sancionador contra GAZEBO MALLORCA, S.L., con NIF n.º B5774\*\*\*\*, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados 3682/2018 (Proviene de LG 31/2016), en CAMÍ DE SANT CARLES, 32 APT. 7 PORT D'ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 6367902DD4766N0007GJ, consistentes en *“Reforma integral de l'apartament d'uns 220m2 aproximadament”*.

6º.- En fecha 26 de septiembre de 2023 la Secretaria del procedimiento emitió la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1594/2022 (IU 48/2015), en el qual es va aprovar per la JGL de dia 21 de juliol*



## Ajuntament d' Andratx

---

*de 2023, d'inici sancionador.*

*Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, GAZEBO MALLORCA S.L. , en data 08/08/2023.*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 09/08/2023 a 30/08/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

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

**7º.-** En fecha 13 de febrero de 2024 la Instructora emitió la Propuesta de Resolución.

**8º.-** En fecha 13 de marzo de 2024, RGE n.º 2024-E-RE-2947, MORITZ RAINER LEHNIGK, en nombre y representación de GAZEBO MALLORCA, S.L.U., presenta instancia en la reconoce su responsabilidad y solicita el pago de la sanción.

**9º.-** Consta en el expediente justificante de pago de la liquidación n.º 1296924, por importe de 225,00 €. Liquidación cobrada en fecha: 14/03/2024.

**10º.-** En fecha 5 de abril de 2024 la Secretaria del procedimiento emite la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1594/2022, i segons la Proposta de la Instructora de data 13 de febrer de 2024, d'expedient sancionador.*

*Vist que la Proposta es va notificar a l'interessat, GAZEBO MALLORCA S.L., en data 12/03/2024.*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 13/03/2024 a 05/04/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RE-2947 de data 13/03/2024.*

*Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció per import de 225,00 €. Liquidació cobrada en data 14/03/2024.*

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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

*El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado*



## Ajuntament d' Andratx

---

*reglamentariamente».*

**CUARTO.-** La Disposición Transitoria 8ª apartado 5 LUIB dispone que *“Los artículos 167 a 174 de esta ley serán de aplicación a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, a excepción de que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior”.*

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

El presupuesto del proyecto de legalización es de 59.219,81 €.

Conforme a la LUIB:

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

De no apreciarse circunstancias agravantes o atenuantes procedería una multa del 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción de 44.414,86 €.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supondría una sanción de 2.220,74 €.

Conforme a la LOUS:

En aplicación del art. 177.3 b) y de no apreciarse circunstancias agravantes o atenuantes procedería una multa en grado medio, lo que supondría una sanción de 4.500,00 €.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 177.2 LOUS, la cantidad anterior se reduciría un 95%, lo que supondría una sanción de 225,00 €.

Por tanto, en aplicación de la DT 8ª apartado 5 LUIB, supone una sanción de **225 €**.



## Ajuntament d' Andratx

---

Por tanto, visto que la persona responsable ha pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador n.º 1594/2022, iniciado con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados 3682/2018 (Proviene de LG 31/2016), en CAMÍ DE SANT CARLES, 32 APT. 7 PORT D'ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 6367902DD4766N0007GJ, consistentes en *“Reforma integral de l’apartament d’uns 220m2 aproximadament”*

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- FINALIZAR** el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 1594/2022 (IU 48/2015), seguido contra GAZEBO MALLORCA, S.L., con NIF n.º B5774\*\*\*\*, visto que ha procedido al pago de la sanción por la comisión de una **infracción grave** del art. 163.2.c).i de la LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados 3682/2018 (Proviene de LG 31/2016), en CAMÍ DE SANT CARLES, 32 APT. 7 PORT D'ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 6367902DD4766N0007GJ, consistentes en *“Reforma integral de l’apartament d’uns 220m2 aproximadament”*.

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

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la



## Ajuntament d' Andratx

Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

<b>Expedient 1341/2023. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1341/2023, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**PRIMERO.-** En fecha 12 de marzo de 2020 y en fecha 08 de junio de 2020 el interesado registró en este Ayuntamiento (2020-E-RE-871 y 2020-E-RE-2188, respectivamente) solicitud de licencia y documentación adjunta

**SEGUNDO.-** En fecha 26 de enero de 2023 el Arquitecto Municipal emitió informe técnico favorable al proyecto presentado en fecha 05 de mayo 2022 (2022-E-RE-3605), con nº de visado 11/04368/22 de día 04 de mayo de 2022. En dicho informe se hace constar de la discrepancia de la superficie del solar en más de un 5% en Catastro, Registro de la Propiedad y el proyecto, adoptándose la superficie menor al efecto de cálculo de parámetros, que es la del proyecto (1.430 m<sup>2</sup>).

**TERCERO.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de febrero de 2023, acordó conceder licencia urbanística al proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina y legalización de obras ejecutadas, proyecto con n.º de visado 11/04368/22 de día 4 de mayo de 2022, expediente 2691/2020, solicitado por Klaus Peter Beyer con NIE número XXX4951R, sito en CARRER TÀPIES 27 – ANDRATX, referencia catastral: 7086904DD4778N0001FE, debiendo cumplir con las normas y condiciones



## Ajuntament d' Andratx

---

generales y específicas establecidas en la licencia.

**CUARTO.-** En fecha de 12 de enero de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó:

*«PRIMERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra KLAUS PETER BEYER, con NIE XXXX4951R, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 2691/2020, en CARRER TÀPIES 27 –ANRATX referencia catastral 7086904DD4778N0001FE, consistentes en “Proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina y legalización de obras ejecutadas”»*

**QUINTO.-** En fecha de 5 de abril de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

*«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1341/2023, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 12 de gener de 2024, d'inici de procediment sancionador.*

*Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, el Sr. KLAUS PETER BEYER, en data 19/02/2024. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 20/02/2024 a 12/03/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RE-1956 de data 20/02/2024.*

*Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 2.914,80 €. Liquidació cobrada en data 12/03/2024.»*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*posibilidad de interponer los recursos procedentes.*

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

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

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

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

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

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

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

El presupuesto del proyecto de legalización es de **155.456,04-euros**.



## Ajuntament d' Andratx

---

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **97.160.- euros**

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supondría una sanción de **4.858-euros**

Por tanto, visto que las personas responsable ha pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER TÀPIES 27 –ANRATX referencia catastral 7086904DD4778N0001FE, consistentes en “Proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina y legalización de obras ejecutadas” constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.c) i LUIB, que posteriormente han sido restablecidas según Expediente 2691/2020.

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- FINALIZAR** el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 1341/2023, seguido contra KLAUS PETER BEYER, con NIE XXXX4951R, visto que se ha procedido al pago de la sanción (n.º liquidación 1296313), por la comisión de una infracción grave del art. 163.2.c).i LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido restablecidos según Expediente 2691/2020 en CARRER TÀPIES 27 –ANRATX referencia catastral 7086904DD4778N0001FE, consistentes en:

“Proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina y legalización de obras ejecutadas”,



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

<b>Expedient 2480/2024. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2480/2024, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** En fecha 18 de marzo de 2024 la Inspectora de Obras y Actividades emite informe n.º 100 en relación a una inspección realizada en Carrer de ses Dunes, 5 Port d'Andratx – Andratx (ref. Cat. 0666301DD5706N0001UX), Sòl urbà -CM·U1, en el que describe que se están ejecutando obras sin título habilitante:

*“La que subscriu informa que personada en la citada situació es comprova que en*



## Ajuntament d' Andratx

---

*l'habitatge que hi ha sobre el restaurant s'estan executant obres de reforma integral i s'ha executat un estructura amb nova coberta plana.*

*Pel que fa al tancament, aquest s'ha executat la reparació i per tant, ja no hi ha el perill imminent als vianants. No obstant, aquestes obres s'han executat sense títol habilitant.*

[...]

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

*-Execució de reforma integral de tot l'habitatge d'uns 197m2 aprox. (amb l'execució d'una nova estructura metàl·lica i nova coberta plana d'uns 75m2 aprox.)*

*-Execució de la reparació de la paret de tancament d'uns 36m lineals aprox. i uns 1,20m d'alçada aproximada”.*

Identifica como personas responsables a:

*“Propietaris cadastrals:*

*ALEMANY FONT MATEO LUIS \*\*\*1792\*\*; 25,00% de Propiedad*

[...]

*ALEMANY FONT SEBASTIAN ALEJANDRO \*\*\*2799\*\*; 25,00% de Propiedad*

[...]

*ALEMANY FONT JUANA MARIA \*\*\*4057\*\*; 25,00% de Propiedad*

[...]

*ALEMANY FONT ISABEL MARIA \*\*\*9657\*\*; 25,00% de Propiedad*

[...]”.

**2º.-** En fecha de 19 de marzo de 2024, mediante Decreto número 1064 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vía Pública, se resolvió:

**“PRIMERO.- ORDENAR LA SUSPENSIÓN** de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en Carrer de ses Dunes, 5 Port d'Andratx – Andratx (referencia catastral n.º 0666301DD5706N0001UX), a los propietarios



## Ajuntament d' Andratx

ALEMANY FONT MATEO LUIS, con DNI n.º \*\*\*1792\*\*; ALEMANY FONT SEBASTIAN ALEJANDRO, con DNI n.º \*\*\*2799\*\*; ALEMANY FONT JUANA MARIA, con DNI n.º \*\*\*4057\*\*; y a ALEMANY FONT ISABEL MARIA, con DNI n.º \*\*\*9657\*\*;  
[...]"

3º.- En fecha de 22 de marzo de 2024, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“III) *Descripció dels actes:*

*En data 18 de març de 2024 es va dur a terme una inspecció i es va detectar que s'estaven duent a terme obres sense llicència consistentes en:*

*-Execució de reforma integral de tot l'habitatge d'uns 197m2 aprox. (amb l'execució d'una nova estructura metàl·lica i nova coberta plana d'uns 75m2 aprox.)*

*-Execució de la reparació de la paret de tancament d'uns 36m linals aprox. i uns 1,20m d'alçada aproximada.*

*El dia 20 de març de 2024 es notifica el decret 2024-1064, de 19 de març de 2024 de suspensió de les obres. Es notifica el decret al Sr. Sauchuk Vasyl Y1XXXX6K, el 20 de març de 2024 a les 12:45h. També es deixa el cartell informatiu de la suspensió d'obres.*

*Personada el dia 21 de març de 2024 es comprova que les obres estan aturades i segueix penjat el cartell informatiu de la paralització.”*

4º.- En fecha de 2 de abril de 2024, el Técnico Municipal emite informe de valoración de las obras, mediante el cual establece:

“**Consideraciones técnicas:**

Criterios de valoración

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

		ejecución		(QxC)	
1.1) Reforma integral de una vivienda de unos 218 m <sup>2</sup> , con ejecución de una nueva estructura metálica, una nueva cubierta plana de unos 75 m <sup>2</sup> y una nueva cubierta de unos 50 m <sup>2</sup> .	218 m <sup>2</sup>				
Marzo 2024	569,51€/m <sup>2</sup>				
0,7x1,00x2,30 (70% reforma integral).					
Y se consideran los siguientes porcentajes de las actuaciones ejecutadas por capítulos: Estructura 20% Instalaciones: 1% (x0,22)	43.975,05 €				
2) Ejecución de nuevas pendientes e impermeabilización	90 m <sup>2</sup>	Marzo 2024	Formación de base de pavimento 5 cm esp.:		





## Ajuntament d' Andratx

Aparejadores y					
Arquitectos					
Técnicos de					
Mallorca.					
2.943,64€					
				<b>TOTAL VALORACIÓN</b>	<b>50.869,69 €</b>

### OBSERVACIONES:

- A priori, las obras podrían ser legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la Revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que, en su caso, se puedan encontrar afectados.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de **DOS MESES**.

- Las obras ejecutadas se encuentran parcialmente afectadas por la servidumbre de protección de costas, por lo que, se envíe copia a la administración competente en materia de costas.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

b) El procedimiento sancionador.

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

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

b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la



## Ajuntament d' Andratx

---

infracció urbanística.

c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.

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

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

h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

*b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.*

*c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.*

*d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.*

*e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.*

*f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.*

*g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.*

*h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.*

*i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.*

*j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.*

*k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.*

*l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.*



## Ajuntament d' Andratx

---

*m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.*

*n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.*

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sexto.-** El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

Se consideran personas presuntamente responsables a ALEMANY FONT MATEO LUIS con DNI \*\*\*1792\*\*; ALEMANY FONT SEBASTIAN ALEJANDRO con DNI \*\*\*2799\*\*; ALEMANY FONT JUANA MARIA con DNI \*\*\*4057\*\*; y a ALEMANY FONT ISABEL MARIA con DNI \*\*\*9657\*\*; en concepto de propietarios, según el informe de la Celadora Municipal de 18/03/24.

**Séptimo.-** Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción grave: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

El artículo 167.1 LUIB dispone que la realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 2/04/2024, de **38.152,26€**.



## Ajuntament d' Andratx

Visto que las personas propietarias lo son al 25%, procede imponer una sanción de **9.538,065€ a cada uno**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

**Octavo.-** El artículo 176 LUIB regula las reducciones a las sanciones y el importe mínimo de sanción:

*"1. Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, **no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley**. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.*

*2. El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, **no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley**.*

*3. No obstante los apartados 1 y 2 de este artículo, cualquier sanción por infracción urbanística tiene que tener un importe mínimo de 600 euros para cada una de las personas responsables o corresponsables, con independencia de que pueda ser objeto o no de alguna de las reducciones reguladas en este artículo o en el artículo 202 de esta ley".*

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

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

*"2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.*

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

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

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

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

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

**Undécimo.-** De acuerdo con el art. 187 LUIB, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas.

La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de



## Ajuntament d' Andratx

Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625 de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN** adoptada Mediante Decreto de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas n.º 1064, de 19 de marzo de 2024 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

**SEGUNDO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra ALEMANY FONT MATEO LUIS, con DNI n.º \*\*\*1792\*\*; ALEMANY FONT SEBASTIAN ALEJANDRO, con DNI n.º \*\*\*2799\*\*; ALEMANY FONT JUANA MARIA, con DNI n.º \*\*\*4057\*\*; y a ALEMANY FONT ISABEL MARIA, con DNI n.º \*\*\*9657\*\*, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **Carrer de ses Dunes, 5 Port d'Andratx – Andratx** referencia catastral n.º 0666301DD5706N0001UX , consistentes en:

*“1.1) Reforma integral de una vivienda de unos 218 m<sup>2</sup>, con ejecución de una nueva estructura metálica, una nueva cubierta plana de unos 75 m<sup>2</sup> y una nueva cubierta de unos 50 m<sup>2</sup>.*

2. Ejecución de nuevas pendientes e impermeabilización de unas terrazas de unos 90 m<sup>2</sup>.

*3) Ejecución de pared de cerramiento de unos 36 ml y unos 1,20 m de altura.”*

Y como consecuencia:

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente de restablecimiento es la Junta de Gobierno Local. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a ANTELMO ENSEÑAT PALMER, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

**TERCERO.- INICIAR** un procedimiento sancionador contra ALEMANY FONT MATEO LUIS, con DNI n.º \*\*\*1792\*\*; ALEMANY FONT SEBASTIAN ALEJANDRO, con DNI n.º \*\*\*2799\*\*; ALEMANY FONT JUANA MARIA, con DNI n.º \*\*\*4057\*\*; y a ALEMANY FONT ISABEL MARIA, con DNI n.º \*\*\*9657\*\*, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **Carrer de ses Dunes, 5 Port d'Andratx – Andratx** referencia catastral n.º 0666301DD5706N0001UX , consistentes en:

*“1.1) Reforma integral de una vivienda de unos 218 m<sup>2</sup>, con ejecución de una nueva estructura metálica, una nueva cubierta plana de unos 75 m<sup>2</sup> y una nueva cubierta de unos 50 m<sup>2</sup>.*

2. Ejecución de nuevas pendientes e impermeabilización de unas terrazas de unos 90 m<sup>2</sup>.

*3) Ejecución de pared de cerramiento de unos 36 ml y unos 1,20 m de altura.”*

Y como consecuencia:

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

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.



## Ajuntament d' Andratx

---

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **50.869,69.- euros**, según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción grave del artículo 163.2.c) de la LUIB y les puede corresponder una multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **38.152,26, 9.538,065€ a cada persona responsable**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretaria a ANTELMO ENSEÑAT PALMER, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB:

*"1. Si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.*

*2. El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto.*



## Ajuntament d' Andratx

*En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.*

*3. No obstante los apartados 1 y 2 de este artículo, cualquier sanción por infracción urbanística tiene que tener un importe mínimo de 600 euros para cada una de las personas responsables o corresponsables, con independencia de que pueda ser objeto o no de alguna de las reducciones reguladas en este artículo o en el artículo 202 de esta ley".*

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

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

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

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la



## Ajuntament d' Andratx

Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

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

**QUINTO.- TRASLADAR** el presente acuerdo a Recaudación.

<b>Expedient 3468/2019. Canvi instructora - Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística Núm. 3468/2019 iniciat en data 27 de setembre de 2019 per l'acord de Junta de Govern Local incoat contra amb CIF \*\*\*\*0497\* en relació a obres sense llicència a la Av Gabriel Roca, 3 Ic 5 d'aquest Terme Municipal, en el que es va anomenar instructor de l'expedient de restabliment i sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG.

Per tal de poder continuar amb la tramitació de l'esmentat expedient, s'ha de nomenar nova instructora.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm. 2023/2666, de data 5 d'octubre de 2023, el cual modifica el Decret d'Alcaldia núm. 2023/1631, de data 19 de juny de 2023, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent

### ACORD

**PRIMER.-** Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient



## Ajuntament d' Andratx

Núm. 3468/2019.

**SEGON.-** NOMENAR instructora de l'esmentat expedient a la Sra. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, i Secretari del mateix al Sr. ANTELMO ENSENYAT PALMER del procediment de disciplina urbanística esmentat amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

**TERCER.-** COMUNICAR aquest nomenament a la instructora.

**QUART.-** NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

<b>B) ACTIVITAT DE CONTROL</b>
No hi ha assumptes
<b>C) PRECS I PREGUNTES</b>
No hi ha assumptes

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

