

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/16	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

26 / d'abril / 2024

Durada:

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

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 7004/2018. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 7004/2018**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DOTACIÓN DE ALCANTARILLADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CONGRE, 74(PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7656002DD4775N0001FZ, solicitado por el Sr. **DAVID SIMON GLICK**, 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 24 de octubre de 2018, el Sr. Antonio Juan Bennasar Serra, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2018-E-RC-12974), siendo completada en fecha 20 de noviembre de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-14246 y 2018-E-RC-14248) y en fecha 28 de febrero de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-2363).

2º.- La Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 31 de enero de 2020 acordó trasladar el expediente a la Consell Insular de Mallorca para la declaración de interés general, previa al otorgamiento de la licencia.

3º.- En fecha 3 de noviembre de 2021, tuvo entrada en este Ayuntamiento la resolución del Consell Insular de Mallorca declarando el interés general para las



Ajuntament d' Andratx

obras solicitadas (R.G.E. n.º 2021-E-RC-8513).

4º.- En fecha 21 de abril de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento informe emitido por la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, concluyendo que las obras solicitadas no precisan de su autorización (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3086).

5º.- En fecha 19 de marzo de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable condicionado, concluyendo lo siguiente:

“- Examinada la documentació aportada i el PROYECTO PARA LA DOTACIÓN DE ALCANTARILLADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, signat digitalment per l'arquitecte tècnic José Casañas Matamala, amb visat número 2018/07831, del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca de dia 2/10/2018,

- Vist l'emplaçament de l'obra a CARRER CONGRE, 74 – 07157 PORT D'ANDRATX i vists els informes sectorials que consten a l'expedient a dia d'avui,

S'informa i s'estima que la documentació aportada és correcta i s'ajusta al procediment establert.

PRESCRIPCIONS

1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la instal·lació no poden ocupar l'espai públic. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a l'inici de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

3. Serà necessària la reposició del paviment, aquest haurà de quedar a tota la seva llargària igual que l'asfalt que a dia d'avui es troba al lloc on està el registre existent d'aigües fecals al qual es realitzarà la connexió.

4. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

5. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.



Ajuntament d' Andratx

6. *Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.*
7. *Vist que al projecte no figura termini d'execució, aquest serà de 12 mesos i el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos.*
8. *S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.*
9. *El pressupost total de l'obra DOTACIÓ DE CLAVAGUERAM DE VIVENDA UNIFAMILIAR AÏLLADA és de 12.680,10 euros sense IVA, d'acord amb el PROYECTO PARA LA DOTACIÓN DE ALCANTARILLADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, signat digitalment per l'arquitecte tècnic José Casañas Matamala, amb visat número 2018/07831, del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca de dia 2/10/2018.*
10. *La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública per una longitud de 20 metres, tenint en compte el preu per 15-20 metres de rasa, és de 2.000 euros. També s'haurà de reposar la part de voravia afectada per l'obra, enfront de la vivenda, quedant igual que l'estat anterior a l'obra.*
11. *S'haurà de complir amb allò que s'indica a la declaració d'interès general del Consell de Mallorca.*

CONCLUSIONS

Per la qual cosa s'informa FAVORABLEMENT, per l'obtenció de la corresponent llicència d'obra, condicionada al compliment de les anteriors prescripcions durant l'obra, i les condicions imposades als informes emesos pels organismes sectorials que a dia d'avui formen part d'aquest expedient."

6º.- En fecha 18 de abril de 2024, tuvo entrada en este Ayuntamiento justificante de pago de la fianza requerida que asciende a la cantidad de 2.000 euros, con n.º de operación OIF-IF 202400008818 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4666).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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 y de ejecución de dotación de alcantarillado a vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAAT Mallorca n.º 2018/07831 de fecha 2 de octubre de 2018, firmado por el arquitecto técnico José Casañas Matamala, presentado en fecha 24 de octubre de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-12974).

Las obras consisten en la conexión al alcantarillado de una vivienda que se encuentra en situación de inadecuada, por cuanto fue construida con licencia urbanística (MA 128/1966) en una parcela situada en el ámbito del Plan Parcial Costa de Andratx, con proyecto de urbanización aprobado definitivamente el año 1975, sin la previsión de dotación de alcantarillado, teniendo como sistema actual fosa séptica. La vivienda se encuentra únicamente a 20 metros de distancia de la red de alcantarillado público recientemente construida para la dotación de servicios de toda la urbanización Costa de Andratx, por lo que se propone la conexión a la red como medida adecuada para facilitar la evacuación de aguas residuales y minimizar los posibles riesgos de vertido que comporta una fosa séptica.

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 los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia, que en el caso que nos ocupa son:

- Declaración de Interés General: consta informe favorable emitido por el Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca y registrado en este Ayuntamiento en fecha 3 de noviembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-8513).

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:

“c) Las obras de urbanización que se tengan que realizar al margen de proyectos de urbanización debidamente aprobados.”

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento general de la LOUS, en fecha 19 de marzo de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable a



Ajuntament d' Andratx

la sol·licitud de llicència presentada con el proyecto básico y de ejecución de dotación de alcantarillado a vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAAT Mallorca n.º 2018/07831 de fecha 2 de octubre de 2018, firmado por el arquitecto técnico José Casañas Matamala, presentado en fecha 24 de octubre de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-12974), siempre y cuando se cumplan con las siguientes prescripciones:

“1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la instal·lació no poden ocupar l'espai públic. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a l'inici de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

3. Serà necessària la reposició del paviment, aquest haurà de quedar a tota la seva llargària igual que l'asfalt que a dia d'avui es troba al lloc on està el registre existent d'aigües fecals al qual es realitzarà la connexió.

4. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodat.

5. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

6. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

7. Vist que al projecte no figura termini d'execució, aquest serà de 12 mesos i el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos.

8. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

9. El pressupost total de l'obra DOTACIÓ DE CLAVAGUERAM DE VIVENDA



Ajuntament d' Andratx

UNIFAMILIAR AÏLLADA és de 12.680,10 euros sense IVA, d'acord amb el PROYECTO PARA LA DOTACIÓN DE ALCANTARILLADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, signat digitalment per l'arquitecte tècnic José Casañas Matamala, amb visat número 2018/07831, del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca de dia 2/10/2018.

10. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública per una longitud de 20 metres, tenint en compte el preu per 15-20 metres de rasa, és de 2.000 euros. També s'haurà de reposar la part de voravia afectada per l'obra, enfront de la vivenda, quedant igual que l'estat anterior a l'obra.

11. S'haurà de complir amb allò que s'indica a la declaració d'interès general del Consell de Mallorca.“

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 y de ejecución de dotación de alcantarillado a vivienda unifamiliar aislada, proyecto con visado COAAT Mallorca n.º 2018/07831 de fecha 2 de octubre de 2018, firmado por el arquitecto técnico José Casañas Matamala, presentado en fecha 24 de octubre de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-12974), **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero municipal.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DOTACIÓN DE ALCANTARILLADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CONGRE, 74 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7656002DD4775N0001FZ, proyecto con visado COAAT Mallorca n.º 2018/07831 de fecha 2 de octubre de 2018, firmado por el arquitecto técnico José Casañas Matamala, presentado en fecha 24 de octubre de 2018 (R.G.E. n.º 2018-E-RC-12974), **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del



Ajuntament d' Andratx

Ingeniero municipal:

“1. Els elements i/o equips auxiliars en superfície que formen part de la instal·lació no poden ocupar l'espai públic. S'han de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

2. Les obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Prèviament a l'inici de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

3. Serà necessària la reposició del paviment, aquest haurà de quedar a tota la seva llargària igual que l'asfalt que a dia d'avui es troba al lloc on està el registre existent d'aigües fecals al qual es realitzarà la connexió.

4. Es senyalitzaran correctament, tant de dia com de nit, les obres. Aquestes no podran interrompre el pas a peu ni el trànsit rodar.

5. S'ha de complir allò que especifica el capítol VI de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a normes específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 i les 18 hores els dissabtes.

6. Als mesos de juliol i agost no es podran fer servir màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podran continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. Als mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9:30 a 18 hores. A la resta de mesos s'aplicarà l'horari de treball general.

7. Vist que al projecte no figura termini d'execució, aquest serà de 12 mesos i el termini màxim pel seu començament serà de 6 mesos.

8. S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. També s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

9. El pressupost total de l'obra DOTACIÓ DE CLAVAGUERAM DE VIVENDA UNIFAMILIAR AÏLLADA és de 12.680,10 euros sense IVA, d'acord amb el PROYECTO PARA LA DOTACIÓN DE ALCANTARILLADO DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, signat digitalment per l'arquitecte tècnic José Casañas Matamala, amb visat número 2018/07831, del Col·legi Oficial d'Aparelladors i



Ajuntament d' Andratx

Arquitectes Tècnics de Mallorca de dia 2/10/2018.

10. La fiança de garantia de reposició per l'obra a la via pública per una longitud de 20 metres, tenint en compte el preu per 15-20 metres de rasa, és de 2.000 euros. També s'haurà de reposar la part de voravia afectada per l'obra, enfront de la vivenda, quedant igual que l'estat anterior a l'obra.

11. S'haurà de complir amb allò que s'indica a la declaració d'interès general del Consell de Mallorca."

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO PROTEGIDO.**
- Zonificación: **ANEI, APR Vulnerabilidad de acuíferos y APR desprendimientos.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (12.680,10.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

Plazo para la finalización de las obras: **12 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).

SEGUNDO.- Comunicar a la persona interesada 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,



Ajuntament d' Andratx

que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 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: **DOCE MIL SEISCIENTOS OCHENTA EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (12.680,10.-€).**

Expedient 10075/2019. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 10075/2019, relativo a la solicitud de licencia urbanística **DE CONSTRUCCIÓN DE UNA ESCALERA EXTERIOR DE ACCESO**



Ajuntament d' Andratx

DIRECTO AL INTERIOR DEL SÓTANO (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN), situada en **CARRETERA DE CAMP DE MAR, 47 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9273033DD4797S0001EW, solicitado por el Sr. **FRED JOSEP BERGMANN**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 25 de noviembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico+Ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RE-13147).

2º.- En fecha 21 de marzo de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“Consideracions tècniques

1. Les obres que es sol·liciten executar, objecte de sol·licitud de la llicència no modifiquen els paràmetres urbanístics.

2. A l'apartat 1.1 de la memòria descriptiva es descriu l'objecte de la sol·licitud de llicència que és «execució d'una escala exterior d'accés directe al soterrani però al final del segon paràgraf es descriu que s'encarrega la construcció del seu habitatge familiar. La documentació ha de ser coherent entre ella.

Conclusions

El projecte bàsic i executiu d'execució d'escala exterior d'accés directe a l'interior del soterrani a habitatge unifamiliar aïllat de l'arquitecte Uriel Luzárraga Monasterio amb núm. de visat 11/10574/19 de data 18 de novembre de 2019 i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 25 de novembre de 2019 i núm. de registre 13147, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes



Ajuntament d' Andratx

d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de construcción de una escalera exterior de acceso directo al interior del sótano de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Uriel Luzárraga Monasterio, con visado COAIB nº 11/10574/19 de fecha 18 de noviembre de 2019, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de noviembre de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RE-13147).

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 general 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 21 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 construcción de una escalera exterior de acceso directo al interior del sótano de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Uriel Luzárraga Monasterio, con visado COAIB nº 11/10574/19 de fecha 18 de noviembre de 2019, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de noviembre de 2019



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2019-E-RE-13147), siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de construcción de una escalera exterior de acceso directo al interior del sótano de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Uriel Luzárraga Monasterio, con visado COAIB nº 11/10574/19 de fecha 18 de noviembre de 2019, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de noviembre de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RE-13147), siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE UNA ESCALERA EXTERIOR DE ACCESO DIRECTO AL INTERIOR DEL SÓTANO**, situada en **CARRETERA DE CAMP DE MAR, 47 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9273033DD4797S0001EW, proyecto redactado por el arquitecto Uriel Luzárraga Monasterio, con visado COAIB nº 11/10574/19 de fecha 18 de noviembre de 2019, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de noviembre de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RE-13147), a favor del Sr. **FRED JOSEP BERGMANN**, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO (P/1CM)***.
- Zonificación: **UNIFAMILIAR - U**.

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SEIS MIL**



Ajuntament d' Andratx

TREINTA Y TRES EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (6.033,11.-€).

- 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 '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 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 persona interesada que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

TERCERO. De conformidad con el artículo 372.6 del Reglamento General 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



Ajuntament d' Andratx

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se 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 a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **SEIS MIL TREINTA Y TRES EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (6.033,11.-€).**

Expedient 4634/2020. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4634/2020, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO DE EDIFICIOS DE VIVIENDAS, PISCINA Y APARCAMIENTOS**, situada en **CARRER SA PUNTA BLANCA, 7 – SANT ELM (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A002005050000RE, solicitado por la entidad mercantil **TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.**, 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 16 de junio de 2020, el Sr. Cristobal Cuart Sintés, en representación de



Ajuntament d' Andratx

la entidad mercantilinteresada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RE-2497), siendo completado en fecha 8 de julio de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3121) y en fecha 16 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-1070).

2º.- En fecha 13 de marzo 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 17 de noviembre de 2020, y por el Ingeniero municipal en su informe de fecha 4 de marzo de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-1962).

3º.- En fecha 18 de marzo 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-1931), siendo completado en fecha 31 de marzo de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2271), en fecha 22 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7708) y en fecha 1 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7978).

4º.- En fecha 2 de febrero de 2022, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 12 de enero de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-653).

5º.- En fecha 25 de enero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RE-532), siendo completado en fecha 13 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3968), en fecha 8 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7432) y en fecha 11 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8460).

6º.- En fecha 26 de enero de 2023, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 14 de diciembre de 2022 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-664).

7º.- en fecha 26 de enero de 2023, la parte interesado registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-804), siendo completado en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3172).

8º.- En fecha 4 de enero de 2024, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Ingeniero municipal en su informe de fecha 4 de enero de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-44 y 2024-S-RE-



Ajuntament d' Andratx

45)

9º.- En fecha 5 de enero de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“Vist el projecte presentat en data 05/04/2023 amb E-RE-3172, per a l'esmena de deficiències de la construcció d'un conjunt d'edificis d'habitatges, piscina i aparcaments, requerides al informe tècnic anterior de data 14/12/2022, s'informa:

1. El projecte de dotació de serveis (4779/2019) recull la totalitat del que preveu la UA /6ST, el seu CFO 7395/2021 està atorgat per Decret nº 2023-2723 de data 11/10/2023. L'amplada del carrer continuació de l'avinguda S'Algar ara ja es correcta, 10 m amb una superfície segons memòria de 678,28 m2.

2. En data 26/01/23 amb E-RE-804, es presenta nota registral de la parcel·la amb una superfície de 3.579,90 m2.

3. Es redueix el nombre d'habitatges a 20, segons l'índex d'intensitat d'ús permès, i la instrucció interna de data 04/04/2023 signat per la Cap d'urbanisme. Per aquesta qüestió, es canvia completament el projecte anterior, eliminant també l'aparcament soterrani.

4. Per això, i pel canvi de normativa d'activitats, encara que consti informe tècnic de l'enginyer municipal de data 27/04/2023, no es tindrà en compte. No obstant això, a la memòria (punt 1.3) es diu el següent:

«...se presentará proyecto de actividad menor de aparcamientos en superficie redactado por un ingeniero industrial.»

5. S'ha justificat el compliment del coeficient d'edificabilitat de 2 m3/m2 en el quadre urbanístic i els plànols.

6. Els aljubs en planta soterrani computen en ocupació, encara que no estigui comptabilitzada la superfície, compliria amb el màxim permès.

El projecte compleix amb la normativa urbanística vigent, no obstant això, consta informe de l'enginyer municipal de data 22/12/2023 amb deficiències que s'hauran de esmenar abans de l'atorgament de la llicència.

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte presentat en data 05/04/2023 amb E-RE-3172, sense perjudici del informe de l'enginyer municipal de data 22/12/2023, als efectes de l'atorgament de la



Ajuntament d' Andratx

llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”

10º.- En fecha 17 de enero 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-598).

11º.- En fecha 22 de abril de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe favorable, haciendo constar lo siguiente:

“A la darrera documentació aportada s’ha presentat un projecte d’activitat de l’aparcament i aquest és correcte, complet i s’ajusta a la Llei 7/2013 d’activitats, de manera que procedeix emetre informe favorable.

CONCLUSIONS

Per la qual cosa, es procedeix a emetre informe FAVORABLE, del projecte d’activitat de l’aparcament, referent al PROJECTE BÀSIC DE CONJUNT D’EDIFICIS D’HABITATGES, PISCINA I APARCAMENTS. Tot això sens perjudici de l’informe de l’arquitectura municipal.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de un conjunto de edificios de viviendas, piscina y aparcamientos, proyecto redactado por los arquitectos Alejandro Von Waberer y Maria Oliver Dalmau, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023(R.G.E. n.º 2023-E-RE-3172), así como el proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Antoni Clar Monserrat, sin visado colegial, y presentado en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-598).

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 necesarios los informes sectoriales preceptivos 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



Ajuntament d' Andratx

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.- En cuanto al procedimiento para el inicio y ejecución de obras que requieren permiso de instalación y obras se encuentra regulado en la Ley 7/2013, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de instalación, acceso y ejercicio de actividades en las Illes Balears.

Para el caso que nos ocupa, el artículo 15.4 de esta misma Ley establece lo siguiente:

“Para el otorgamiento de las licencias urbanísticas para la construcción de edificios cuyo uso predominante sea el residencial y donde se prevean aparcamientos, el proyecto de obra que se presente incorporará el contenido que sobre este tipo de actuación prevé el anexo II, que se puede presentar también como documentación técnica anexa al proyecto básico, salvo que se presente ya el proyecto de actividad del aparcamiento completo. Si no se ha presentado antes, el proyecto de actividad del aparcamiento se presentará junto con el de ejecución de la obra. Estos aparcamientos no tienen la condición de actividades a los efectos de esta ley y no deben presentar ninguna declaración responsable para el inicio y el ejercicio de la actividad de aparcamiento.”

En este mismo sentido, el artículo 39 continúa señalando:

“Para llevar a cabo las instalaciones necesarias para una actividad mayor o menor, el promotor presentará ante el ayuntamiento el proyecto de actividad con el contenido que, como mínimo, prevé el anexo II de esta ley.

Cuando sea necesario obtener la correspondiente licencia urbanística, el promotor de la instalación puede optar entre presentar, con el proyecto básico de edificación, un proyecto preliminar de actividades de acuerdo con el anexo II de esta ley o integrar el contenido de este en el proyecto de obras. En cualquier caso, debe



Ajuntament d' Andratx

presentar el proyecto de actividades completo como máximo en el momento de presentar el proyecto de ejecución de las obras”.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento de la LOUS^{**},^{**} en fecha 5 de enero de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de un conjunto de edificios de viviendas, piscina y aparcamientos, proyecto redactado por los arquitectos Alejandro Von Waberer y Maria Oliver Dalmau, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3172), así también consta el informe favorable del Ingeniero municipal de fecha 22 de abril de 2024, correspondiente al proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Antoni Clar Monserrat, sin visado colegial, y presentado en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-598), 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 el proyecto básico de construcción de un conjunto de edificios de viviendas, piscina y aparcamientos, proyectoredactado por los arquitectos Alejandro Von Waberer y Maria Oliver Dalmau, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3172), así como al proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Antoni Clar Monserrat, sin visado colegial, y presentado en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-598), 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 permiso integrado de actividad y obra al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE UN CONJUNTO DE EDIFICIOS DE**



Ajuntament d' Andratx

VIVIENDAS, PISCINA Y APARCAMIENTOS, situada en **CARRER SA PUNTA BLANCA, 7 – SANT ELM (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A002005050000RE, proyecto redactado por los arquitectos Alejandro Von Waberer y Maria Oliver Dalmau, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3172), así como al proyecto redactado por el Ingeniero Técnico Industrial, Antoni Clar Monserrat, sin visado colegial, y presentado en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-598), solicitado por solicitado por la entidad mercantil **TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A.**, 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/6ST (SANT ELM)**
- Zonificación: **PI – PLURIFAMILIAR I.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (2.680.422,57.-€).**
- 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



Ajuntament d' Andratx

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 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.



Ajuntament d' Andratx

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: **DOS MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTIDOS EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CÉNTIMOS (2.680.422,57.-€).**

Expedient 5057/2023. Llicència urbanística de segregació o de parcel·lació	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Error material, allà on posa Cala Moragues , ha de dir Can Borràs

Expedient 7494/2023. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7494/2023**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **DRESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES, S.L.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 212/2016 (expediente n.º 9379/2019)**, para las obras situadas en **CARRETERA DE CAMP DE MAR, 49 (ANDRATX)**, con referencia catastral 9273035DD4797S0001ZW, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de julio de 2020 se otorgó licencia urbanística de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 212/2016 (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 22 de julio de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-3017). Expediente n.º 9379/2018. Titular de la licencia: NICHOLAS JOHNATHON GRAHAM.

- Plazo inicio de las obras: 6 meses.



Ajuntament d' Andratx

- Plazo finalización de las obras: 24 meses.

2º.- En fecha 30 de marzo de 2021, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 212/2016 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2235), siendo completado en fecha 16 de junio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4955). Consta informe técnico favorable emitido por la Arquitecta municipal de fecha 23 de junio de 2021. Expediente n.º 3615/2021.

3º.- En fecha 3 de septiembre de 2021, se realizó un cambio de titularidad de la licencia urbanística LO 212/2016, pasando de NICHOLAS JOHNATHON GRAHAM a DRESSLER

CONSTRUCCIONES BALEARES S.L. Expediente n.º 7225/2021.

4º.- En fecha 27 de julio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto Básico y de Ejecución de derribo de vivienda unifamiliar aislada en la ubicación mencionada (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6374). Expediente n.º 7991/2022. Actualmente se encuentra pendiente de subsanar deficiencias.

5º.- En fecha 28 de julio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento un modificado del proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada, piscina, anexo piscina, garaje y apartamento (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6398). Expediente n.º 7936/2022. Actualmente en tramitación.

6º.- En fecha 3 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 9379/2019 (LO 212/2016) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6086), siendo completada en fecha 18 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3162).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 9379/2019 (LO 212/2016), correspondiente a la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 3 de julio de 2023, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, el Sr. Marc Christian Gehlhaar, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 75% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6086).



Ajuntament d' Andratx

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 9379/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de 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 forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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 15 de septiembre de 2023, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 3 de julio de 2023 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 9379/2019 (LO 212/2016), correspondiente a la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en la carretera de Camp de Mar n.º 49 (Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 212/2016 (expediente n.º 9379/2019)**, para las obras situadas en **CARRETERA DE CAMP DE MAR, 49 (ANDRATX)**, con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

9273035DD4797S0001ZW, solicitada por la entidad mercantil **DRESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES, S.L.**

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

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

Expedient 5074/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5074/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 1 de septiembre de 2017, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se inicio procedimiento de disciplina urbanística y sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la parcela 15 del polígono 7 de Andratx.

2º.- En fecha de 11 de octubre de 2018, la instructora del procedimiento emite diligencia de suspensión por presentación de legalización (expediente 2347/2021).

3º.- En fecha de 11 de noviembre de 2020, consta en el expediente Decreto del Regido Delegado de Urbanismo, mediante el cual se declara la caducidad del procedimiento para la tramitación del expediente 5946/2019 iniciado a instancia de PLUS ULTRA STYLE SL, cuyo objeto es la licencia de obras de demolición de muro sobre bancal, situado en CARRER DEL CARME, 24-A- ANDRATX, por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado.

4º.- En fecha de 27 de febrero de 2023, el técnico de patrimonio emite informe mediante el cual indica:

“Primer.- El Sòl objecte d'aquest informe es troba, segons la legislació vigent al PTM, les NS'07, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears i el Reglament



Ajuntament d' Andratx

General de la Llei 2/2014 de 25 de març, classificat com:

1. Sòl urbà. Àmbit del **Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu»**. Espai regulat per la **disposició Transitòria quarta (NS'07)** on estipula el següent:

«. A les àrees territorials afectades per un futur PERI, en el sector I Andratx-Sa Coma i ple Pla de Protecció de la Zona Costera (es Port d'Andratx), transitòriament i fins a l'aprovació definitiva d'aquests plans, només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volums existents»

Segon.- A més, revisat el **Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx** aprovat definitivament pel ple de dia 26 de novembre de 2020*,** aquesta parcel·la es troba situada dins l'espai catalogat del **Centre Històric «Es Panteleu, Pou Amunt i S'Almudaina»** i inclòs dins la fitxa CH 71 amb un grau de protecció **Ambiental**. Així, aquestes proteccions impliquen que s'hauran de conservar l'ambient del conjunt del centre històric així com tots aquells elements de valor històric, artístic o patrimonial. En especial, la trama urbana original en les seves característiques formals, el patrimoni edificar en referència a les característiques i composició originals que el fan singular i els elements que puguin aparèixer en el seu subsòl degut a la Cautela Arqueològica aprovada dins aquest espai protegit. Per tant, només es permeten obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.*

Tercer.- Examinada la documentació existent dins aquest expedient consten els següents informes:

- Informe del zelador amb registre núm 114/2019 LC segons inspecció realitzada el dia 3 de juny de 2019. Inspecció que puntualitza la impossibilitat d'accedir al interior de la parcel·la per a valorar les actuacions urbanístiques efectuades. No obstant, puntualitza l'existència d'una porta metàl·lica i una placa de numeració sense els permisos vinculants i a més, dins un espai que no consta com de la seva propietat. També detecta la construcció d'una nova edificació de planta baixa, el tancament de la parcel·la amb muret de bloquet, rehabilitació d'una construcció a la part superior de la finca, nous volums d'uns 60 m² aproximats cadascun, soleres de formigó i moviments de terra a l'espai inferior de la parcel·la, entre altres.



Ajuntament d' Andratx

- Informe de la zeladora amb registre núm 140/2020 BC segons inspecció realitzada el dia 27 d'agost de 2020 notificant que no s'ha pogut accedir al interior de la parcel·la per tal de valorar les actuacions urbanístiques denunciades.
- Informe de la zeladora amb registre núm 243/2020 BC segons inspeccions realitzades en el transcurs del més d'octubre de 2020 notificant la impossibilitat d'accedir al interior de la parcel·la per tal de valorar les actuacions urbanístiques denunciades i es centra en el informe executat pel zelador de disciplina amb data del 3 de juny de 2019.
- Informe de valoració cautelar d'obres sense llicència efectuat el dia 24 de setembre de 2021 pel arquitecte municipal Sr. D. Alvaro Homar Hortiguela a on especifica que diverses valoracions, però no queda aclarit si totes es troben efectuades a la parcel·la objecte del informe o a la seva colindant. No obstant dins les obres valorades es documenten: la porta metàl·lica d'acer corte, un moviment de terra d'uns 210 m² aproximats, muret de tancament de parcel·la amb bloquet de formigó però no consta la valoració del seu revestiment; la reforma integral de l'escala d'accés, les modificacions del volum existent de 60 m² aproximats, la construcció d'un altre volum de 120 m² i un altre volum nou de 60 m² aproximadament. En aquest informe no es documenten ni valoren les modificacions efectuades en l'accés entre aquesta parcel·la i la parcel·la superior corresponent a la parcel·la 17 del polígon 7. Parcel·la que també té expedients d'infracció urbanística per obres sense llicència. A més l'arquitecte ja puntualitza que cap d'aquestes obres són legalitzables per l'aplicació de la disposició Transitòria quarta (NS'07).
- Acta d'inspecció realitzada per la Policia Local amb data del 27 d'agost de 2018. Acta que especifica l'execució d'obres d'aixecament de façana i trasllat de materials de construcció.
- Informe zelador amb registre núm 18/2020 LC segons inspecció efectuada el dia 2 de febrer de 2021 a on especifica que s'estava duent a terme la instal·lació d'una barrera metàl·lica lateral de 5,50 m de longitud per 1,25 d'alçada coronat per filferro d'arç o «espino».
- Dins l'expedient 2347/2021 consta la certificació literal a origen de la finca 2460 corresponen a la parcel·la objecte del informe on descriu el següent:
 - «Inscripció 1^a. Una porción de tierra secano denominada Can Tarragó,



Ajuntament d' Andratx

sita en el término municipal de la villa de Andraitxy pago del mismo nombre, de extensión de ocho areas, ochenta y siete centiáreas, medio cuartón, algo más o menos y linda por el Norte con tierra de los herederos de Vicente Roselló por Sur con la de Vicente alias Vila y por Este con camino y por Oeste con tierras de José ... mil ochocientos setenta y seis»

- «Inscripció 5ª. Rústica. Tierra Can Tarragó, indivisible, descrita en la inscripción 1, según título... mil novecientos setenta y nueve.»
- «Inscripció 7. Obra Nueva. Rústica. Porción de tierra, denominada CAN TARRAGO, pago del mismo nombre, hoy carrer del Carme, nº 24 a, de Andratx, que mide OCHO AREAS OCHENTA Y SIETE CENTIÁREAS o medio cuartón. Linda, al norte, con tierra de herederos de Vicente Rosselló; sur, la de Vicente alias Blay; este, con un camino; y por oeste, tierra de Maria, antes José Cambra. Sobre esta porción existe construida desde hace más de veinte años, una VIVIENDA de treinta coma treinta metros cuadrados, unos trasteros de diecinueve coma cincuenta metros cuadrados, un barbacoa de seis coma setenta metros cuadrados, y un aseo de noventa y seis metros cuadrados ... Palma, a tres de enero del dos mil.»
- Nota Simple Informativa de la finca 2460 dins l'expedient 2347/2021 on descriu el següent: «RUSTICA: Porción de tierra, denominada «Can Tarrago», pago del mismo nombre, hoy carrer del Carme número veinticuatro A de Andratx, que mide OCHO AREAS OCHENTAY SIETE CENITAREAS o medio cuartón. Linda: al norte, tierra de herederos de Vicente Rosselló; Sur, la de Vicente alias Blay; Este, con un camino; y por oeste, tierra de Maria, antes José Cambra. Sobre esta porción existe construida una VIVIENDA de TREINTA COMA TREINTA METROS CUADRADOS, unos trasteros de diecinueve coma cincuenta metros cuadrados, un barbacoa de seis coma setenta metros cuadrados, y un aseo de noventa y seis decímetros cuadrados. Constituye la parcela 15 del polígono 7.»
- Informe d'inspecció número 399/2022BC amb data d'inspecció 31 de maig de 2022 on consta l'execució d'una reforma i ampliació d'un volum catalogat com habitatge amb magatzem adossat a la part posterior i amb teulada transitable en la seva totalitat, la construcció d'una edificació de 6 m² convertida en una



Ajuntament d' Andratx

sauna, l'execució d'una nova solera de carreus de marès d'uns 80 m², mur de tancament amb bloquets de formigó amb una alçada d'uns 1,6 m i una longitud aproximada d'uns 22 metres lineals, reforma de les escales d'accés i noves barreres de tancament i nou tancament de parcel·la amb barrera de sis barres metàl·liques. Totes aquestes obres sense la llicència vinculant o no atorgada. Segons la documentació gràfica aportada dins aquest expedient pareix que s'han efectuat obres dins una altra parcel·la cadastral 0112702DD5801S0001GL situada en el carrer Carme, núm. 22.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, que les obres efectuades dins aquesta parcel·la provoquen una desvirtualització greu de l'espai protegit per la normativa del Catàleg Municipal d'Andratx amb un impacte visual important degut a la seva situació a la part més elevada del Centre Històric protegit CH 71 i que implica la seva visualització des de quasi tots els llocs del nucli urbà. A més, d'una construcció o reforma de les edificacions sense adaptar-se a les indicacions bàsiques de composició de façanes i edificis estipulades en la norma 35 de les NS'07. A la vegada afectant directament al subsòl que presenta una cautela arqueològica aprovada dins la fitxa de centre Històric.

Per tant, és d'aplicació l'article 168 punt 1 a de la LUIB.

A més, s'haurà de valorar per part del tècnics d'Urbanisme i de Disciplina d'aquest Ajuntament el següent:

- la legalitat de les construccions existents,*
- la legalitat de la inscripció de les obres noves a l'any 2000,*
- l'execució d'obres dins parcel·les cadastrals que no corresponen a la parcel·la objecte d'aquest informe,*
- una nova valoració de les obres efectuades que incloguin totes les actuacions urbanístiques documentades inclòs a l'accés amb el nou tancament i la instal·lació de serveis al subsòl de l'accés esglaonat.*

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, segons els valors històrics i patrimonials d'aquest bé protegit, el nostre lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret i que aquest projecte revisat s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística i que com a conseqüència de qualsevol modificació posterior puguin variar les circumstàncies inicials que l'han motivat."



Ajuntament d' Andratx

5º.- En fecha de 2 de febrero de 2024, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se deniega la licencia de legalización y finalización de cerramiento parcial de parcela, sita en Polígono 7 Parcela 15, referencia catastral 07005A007000150000RY, proyecto con visado COAIB n.º 11/11784/21 de fecha 30 de noviembre de 2021, redactado por el arquitecto José Antonio Aguiló Oliver, y presentado en fecha 1 de diciembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-9223), solicitado por PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING S.L., dado que las actuaciones pretendidas se ubican que unas escaleras que se encuentran en una situación de fuera de ordenación.

6º.- En fecha de 22 de febrero de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“[...]

Descripción de los actos:

Personados en la dirección anteriormente citada tras la inspección ocular y toma de mediciones, los inspectores de obras que suscriben comprueban que actualmente se encuentran las siguientes edificaciones:

1. - VIVIENDA

Edificación destinada a vivienda con una superficie de 77,5 m² de superficie con una cubierta plana transitable. No se ha podido acceder al interior pero se ha podido comprobar que consta de un salón, baño y dos habitaciones. Adosada a su parte posterior existe un volumen denstinado a almacen de 2,6 m².

Consultada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe un expediente para la renovación del tejado (CP 319/2016). Dicho expediente consta de un informe técnico con deficiencias. Para la reforma de la vivienda no se ha encontrado

ningún expediente.

El inspector municipal en el informe de fecha 12 de febrero de 2018, hace referencia a esta edificación indicando “*construcción de una nueva edificación en planta baja, compuesta aparentemente por muros de carga y cubierta plana*”.



Ajuntament d' Andratx

Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que entre los años 1956 y 1984 ya existe esa edificación, y que entre los años 2018 y 2021 se procede a su reforma.

2.- SAUNA

Edificación de 6 m² destinada a sauna. Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que para dicha edificación no consta ningún tipo de licencia para su construcción. Con lo medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas entre los años 2018 y 2021

3. - SOLERA DE BLOQUES DE MARÉS.

En la explanada situada delante de la vivienda existe una solera, realizada con bloques de marés, con una superficie de 80 m². Revisada la base de datos municipal no hay constancia de ninguna licencia para su construcción. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas entre los años 2015 y 2021.

4.- MURO

Muro de bloques de hormigón enlucido con mortero de 22 metros lineales con una



Ajuntament d' Andratx

altura media de 1'6 m. Para la construcción de dicho muro se solicitó la licencia LO 204/2016 la cual no fue concedida.

En los informes de los zeladores municipales de fecha 10 de enero de 2017 y 12 de febrero de 2018 se hacen referencia a la construcción de dicho muro. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras se ejecutaron entre los años 2012 y 2018.

5.- BARRERA DE SEPARACIÓN PARCELAS.

En el linde de la parcela se ha instalado una barrera consistente en la colocación de 6 barras metálicas, haciendo función de soporte y 3 pletinas longitudinales a lo largo del cerramiento. Actualmente, estas obras están paralizadas y se ha denegado la legalización.

En la misma zona se encuentra un barrera de acero galvanizado de 1,5 m de altura y 1,5 m de ancho que bloque el acceso al camino. No consta ninguna licencia para la colocación de dicha barrera y las obras se ejecutaron entre febrero de 2021 y marzo de 2023.

PERSONAS RESPONSABLES

Titular catastral (100%)			
Nombre:	YEPPAYEPPA SLU	DNI:	B44654010
Dirección:	CL HOSTALETES, 16 PL:BJ		
Localidad:	07002 PALMA (ILLES BALEARS)		

Fotografías y planos:

✗Se adjuntan No se adjuntan

- > Zona 1

Ajuntament d' Andratx

lu110361gzrlv_tmp_12fad5146c2060b0.jpg)

- Zona 3

6º.- En fecha de 29 de febrero de 2024, la Técnica Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“3. INFORME TÉCNICO VALORACIÓN

Antecedentes

Se procede a realizar valoración urbanística en base al informe de inspección del celador municipal firmado en fecha 22/02/2024 de la visita realizada en fecha 31/05/2022 motivada por tasca emitida por la asesora de Disciplina Urbanística del Ayuntamiento de Andratx con nº T/2022/7536 en la que se solicita visita e inspección para comprobar las edificaciones existentes en la parcela a la cual se hace referencia en el expediente de infracción urbanística.

En el mismo informe de inspección del zelador se describen las obras ejecutadas sin licencia:

- *VIVIENDA: Edificación destinada a vivienda con una superficie de 77,5 m² de superficie con una cubierta plana transitable. No se ha podido acceder al interior pero se ha podido comprobar que consta de un salón, baño y dos habitaciones. Adosada a su parte posterior existe un volumen destinado a almacén de 2,6 m². Consultada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe un expediente para la renovación del tejado (CP 319/2016). Dicho expediente consta de un informe técnico con deficiencias. Para la reforma de la vivienda no se ha encontrado ningún expediente. El inspector municipal en el informe de fecha 12 de febrero de 2018, hace referencia a esta edificación indicando “construcción de una nueva edificación en planta baja, compuesta aparentemente por muros de carga y cubierta plana”. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que entre los años 1956 y 1984 ya existe esa edificación, y que entre los años 2018 y 2021 se procede a su reforma.*
- *SAUNA: Edificación de 6 m² destinada a sauna. Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que para dicha edificación no consta*



Ajuntament d' Andratx

ningún tipo de licencia para su construcción. Con lo medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas entre los años 2018 y 2021.

- *SOLERA DE BLOQUES DE MARÉS: En la explanada situada delante de la vivienda existe una solera, realizada con bloques de marés, con una superficie de 80 m². Revisada la base de datos municipal no hay constancia de ninguna licencia para su construcción. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas entre los años 2015 y 2021.*
- *MURO: Muro de bloques de hormigón enlucido con mortero de 22 metros lineales con una altura media de 1'6 m. Para la construcción de dicho muro se solicitó la licencia LO 204/2016 la cual no fue concedida. En los informes de los zeladores municipales de fecha 10 de enero de 2017 y 12 de febrero de 2018 se hacen referencia a la construcción de dicho muro. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras se ejecutaron entre los años 2012 y 2018.*
- *BARRERA DE SEPARACIÓN PARCELAS: En el linde de la parcela se ha instalado una barrera consistente en la colocación de 6 barras metálicas, haciendo función de soporte y 3 pletinas longitudinales a lo largo del cerramiento. Actualmente, estas obras están paralizadas y se ha denegado la legalización. En la misma zona se encuentra un barrera de acero galvanizado de 1,5 m de altura y 1,5 m de ancho que bloquea el acceso al camino. No consta ninguna licencia para la colocación de dicha barrera y las obras se ejecutaron entre febrero de 2021 y marzo de 2023.*

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:

- *Reforma vivienda unifamiliar (y almacén): 80,10 x 2,20 x 1.00 x 1,00 x 479,39*



Ajuntament d' Andratx

€/m² x 0,70 = 59.134,67 €

- Sauna: Exterior: 6,00 x 1,60 x 1,00 x 1,00 x 479,39 €/m² = 4.602,14 €

Instalación: 4.000 €

- Solera de bloques de marés: 80 x 0,15 x 1,00 x 1,00 x 479,39 €/m² = 5.752,68 €
- Muro de bloque de hormigón:
 - Murete de 20 cm de espesor de fábrica, de bloque hueco de hormigón, para revestir, color gris, 40x20x20 cm, resistencia normalizada R10 (10 N/mm²), recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-7,5, suministrado a granel, con pilastras intermedias y zuncho de coronación, de hormigón con armadura de acero UNE-EN 10080 B 500 S, cuantía 5 kg/m²: 35,2 x 35,82 €/m² = 1.260,86 €
 - Formación de revestimiento continuo de mortero de cemento, tipo GP CSII W0, a buena vista, de 15 mm de espesor, aplicado sobre un paramento vertical hasta 3 m de altura, acabado superficial rugoso, para servir de base a un posterior revestimiento, con colocación de malla de fibra de vidrio antiálcalis en el centro del espesor del mortero, para armarlo y reforzarlo. Incluso p/p de preparación de la superficie soporte, mediante la aplicación de una primera capa de mortero de cemento, industrial, con aditivo hidrófugo, M-15, de 5 mm de espesor, que sirve de agarre al paramento, colocación de malla de fibra de vidrio antiálcalis para refuerzo de encuentros entre materiales diferentes y en los frentes de forjado, en un 20% de la superficie del paramento, formación de juntas, rincones, mochetas, jambas, dinteles, remates en los encuentros con paramentos, revestimientos u otros elementos recibidos en su superficie: 35,2 x 20,21 €/m² = 711,40 €
- Barrera de separación de parcelas:
- barrera consistente en la colocación de 6 barras metálicas, haciendo función de soporte y 3 pletinas longitudinales a lo largo del cerramiento: No se puede valorar por falta de medidas longitudinales. Se desconocen los metros lineales de la misma.
- Barrera de acero galvanizado: 750 €

Presupuesto total: 76.211,75 €



Ajuntament d' Andratx

OBSERVACIONS:

En la disposición adicional primera de la revision de las normas subsidiarias de 2023 se establece:

En el suelo urbano del núcleo de Andratx se han delimitado dos áreas la ordenación de las cuales se tiene que llevar a cabo mediante la redacción y aprobación de sus respectivos PERI. Estas áreas incluyen los núcleos iniciales y más antiguos de la villa de Andratx: El barrio de es Pantaleu y el de Son Maó y Son Corso.

En las áreas territoriales afectadas por los futuros PERI, transitoriamente y hasta su aprobación definitiva, sólo se podrán realizar obras de reforma que no supongan incrementar el número de viviendas existentes. Hasta entonces no se permitirá ninguna nueva edificación, ni la ampliación o el aumento de volumen de las existentes. De esta manera:

- Las obras de reforma son legalizables siempre y cuando la edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación según determina el art. 129 de la LUIB, se de cumplimiento a todos los parámetros urbanísticos de la revisión de las normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos que afecten a este solar.*
- Las obras de nueva planta no son legalizables debido a que el solar se encuentra situado en el PERI y atendiendo a lo expuesto en el párrafo anterior: en las áreas territoriales afectadas por los futuros PERI, transitoriamente y hasta su aprobación definitiva, sólo se podrán realizar obras de reforma que no supongan incrementar el número de viviendas existentes. Hasta entonces no se permitirá ninguna nueva edificación, ni la ampliación o el aumento de volumen de las existentes.*

7º.- En fecha de 6 de marzo de 2024, el Celador Municipal emite informe complementario mediante el cual indica,

“III) Descripción de los actos:

Personado el día en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y toma de medidas se comprobó que existe un cerramiento compuesto por 6 barras metálicas, de 1,5 m de altura, haciendo de soporte de 3 pletinas metálicas, colocadas de forma longitudinal, de 6,5 m y 60 cm de altura. En el momento de la



Ajuntament d' Andratx

visita, las obras se encuentran paralizadas..”

****5º.-****La Junta de Gobierno Local, en fecha de 9 de febrero de 2024, acordó dejar sin efecto los anteriores nombramientos de instructor, y nombrar instructora a la Sra. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, y Secretario s al Sr. ANTELMO ENSEÑAT PALMER.

****6º.-****En fecha de 19 de abril de 2024, la técnica municipal emite informe complementario de valoración de las obras, mediante el cual indica:

“ [...]

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:

- Cerramiento: $6,5 \times 27,00 = 175,50 \text{ €}$

El presupuesto del informe anterior (29/02/24) es de 76.211,75 € que complementado con esta valoración hacen un total de: 76.387,25

OBSERVACIONES:

En la disposición adicional primera de la revisión de las normas subsidiarias de 2023 se establece:

En el suelo urbano del núcleo de Andratx se han delimitado dos áreas la ordenación de las cuales se tiene que llevar a cabo mediante la redacción y aprobación de sus respectivos PERI. Estas áreas incluyen los núcleos iniciales y más antiguos de la villa de Andratx: El barrio de es Pantaleu y el de Son Maó y Son Corso.

En las áreas territoriales afectadas por los futuros PERI, transitoriamente y hasta su aprobación definitiva, sólo se podrán realizar obras de reforma que no supongan incrementar el número de viviendas existentes. Hasta entonces no se permitirá ninguna nueva edificación, ni la ampliación o el aumento de volumen de las existentes. De esta manera:



Ajuntament d' Andratx

- Las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a todos los parámetros urbanísticos de la revisión de las normas del planeamiento del municipio de Andratx 2023 y contengan todos los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos que afecten a este solar.
- El plazo estimado de tareas materiales de reposición seria de 3 días.

****7º.-** ******En fecha de 15 de abril de 2024, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió el informe que a continuación se transcribe:

“Primero.- Examinados los informes realizados por este técnico correspondientes a los informes n.º 11/17 del 10 de febrero de 2017, n.º 81/19 del 21 de junio de 2019, nº149/22 del 30 de septiembre de 2022 y el n.º 28/23 del 27 de febrero de 2023 se especifica que en las visitas efectuadas, in situ, se pudo comprobar lo siguiente dentro de los expedientes en relación a la mencionada parcela urbana:

- *Informe del celador con registro núm 114/2019 LC según inspección realizada el día 3 de junio de 2019. Investigación que puntualiza la imposibilidad de acceder al interior de la parcela para valorar las actuaciones urbanísticas efectuadas. Sin embargo, puntualiza la existencia de una puerta metálica y una placa de numeración sin los permisos vinculantes y además, dentro de un espacio que no consta como de su propiedad. También detecta la construcción de una nueva edificación de planta baja, el cerramiento de la parcela con murete de bloque, rehabilitación de una construcción en la parte superior de la finca, nuevos volúmenes de unos 60 m² aproximados cada uno, soleras de hormigón y movimientos de tierra en el espacio inferior de la parcela, entre otros.*
- *Informe de la celadora con registro núm 140/2020 BC según inspección realizada el día 27 de agosto de 2020 notificando que no se ha podido acceder al interior de la parcela para valorar las actuaciones urbanísticas denunciadas.*
- *Informe de la celadora celadora con registro núm 243/2020 BC según inspecciones realizadas en el transcurso del mes de octubre de 2020 notificando la imposibilidad de acceder al interior de la parcela con el fin de valorar las actuaciones urbanísticas denunciadas y se centra en el informe ejecutado por el celador de disciplina con fecha de 3 de junio de 2019.*
- *Informe de valoración cautelar de obras sin licencia efectuado el día 24 de septiembre de 2021 por el arquitecto municipal. D. Alvaro Homar Hortiguela*



Ajuntament d' Andratx

donde especifica que diversas valoraciones, pero no queda aclarado si todas se encuentran efectuadas en la parcela objeto del informe o en su colindante. Sin embargo dentro de las obras valoradas se documentan: la puerta metálica de acero corte, un movimiento de tierra de unos 210 m² aproximados, murete de cerramiento de parcela con bloqueo de hormigón pero no consta la valoración de su revestimiento; la reforma integral de la escalera de acceso, las modificaciones del volumen existente de 60 m² aproximados, la construcción de otro volumen de 120 m² y otro volumen nuevo de 60 m² aproximadamente. En este informe no se documentan ni valoran las modificaciones efectuadas en el acceso entre esta parcela y la parcela superior correspondiente entre las parcelas 15 y 17 del polígono 7. Esta segunda parcela también tiene expedientes de infracción urbanística por obras sin licencia. Además, el arquitecto ya puntualiza que ninguna de estas obras son legalizables por la aplicación de la disposición Transitoria cuarta (NS'07).

- *Acta de inspección realizada por la Policía Local con fecha 27 de agosto de 2018. Acta que especifica la ejecución de obras de levantamiento de fachada y traslado de materiales de construcción.*
- *Informe celador con registro núm 18/2020 LC según inspección efectuada el día 2 de febrero de 2021 donde especifica que se estaba llevando a cabo la instalación de una barrera metálica lateral de 5,50 m de longitud por 1 ,25 de altura coronado por alambre de espino.*
- *Dentro del expediente 2347/2021 consta la certificación literal a origen de la finca 2460 correspondiente a la parcela objeto del informe donde describe lo siguiente:*
 - *«Inscripción 1ª. Una porción de tierra secano denominada Can Tarragó, sita en el término municipal de la villa de Andraitxy pago del mismo nombre, de extensión de ocho areas, ochenta y siete centiáreas, medio cuartón, algo más o menos y linda por el Norte con tierra de los herederos de Vicente Roselló por Sur con la de Vicente alias Vila y por Este con camino y por Oeste con tierras de José ... mil ochocientos setenta y seis»*
 - *«Inscripción 5ª. Rústica. Tierra Can Tarragó, indivisible, descrita en la inscripción 1, según título... mil novecientos setenta y nueve.»*



Ajuntament d' Andratx

- *«Inscripció 7. Obra Nueva. Rústica. Porción de tierra, denominada CAN TARRAGO, pago del mismo nombre, hoy carrer del Carme, nº 24 a, de Andratx, que mide OCHO ÁREAS OCHENTA Y SIETE CENTIÁREAS o medio cuartón. Linda, al norte, con tierra de herederos de Vicente Rosselló; sur, la de Vicente alias Blay; este, con un camino; y por oeste, tierra de Maria, antes José Cambra. Sobre esta porción existe construida desde hace más de veinte años, una VIVIENDA de treinta coma treinta metros cuadrados, unos trasteros de diecinueve coma cincuenta metros cuadrados, un barbacoa de seis coma setenta metros cuadrados, y un aseo de noventa y seis metros cuadrados ... Palma, a tres de enero del dos mil.»*
- *Nota Simple Informativa de la finca 2460 dentro del expediente 2347/2021 donde describe lo siguiente: «RUSTICA: Porción de tierra, denominada «Can Tarrago», pago del mismo nombre, hoy carrer del Carme número veinticuatro A de Andratx, que mide OCHO ÁREAS OCHENTA Y SIETE CENTIÁREAS o medio cuartón. Linda: al norte, tierra de herederos de Vicente Rosselló; Sur, la de Vicente alias Blay; Este, con un camino; y por oeste, tierra de Maria, antes José Cambra. Sobre esta porción existe construida una VIVIENDA de TREINTA COMA TREINTA METROS CUADRADOS, unos trasteros de diecinueve coma cincuenta metros cuadrados, un barbacoa de seis coma setenta metros cuadrados, y un aseo de noventa y seis decímetros cuadrados. Constituye la parcela 15 del polígono 7.»*
- *Informe de inspección número 399/2022BC con fecha de inspección 31 de mayo de 2022 donde consta la ejecución de una reforma y ampliación de un volumen clasificado como vivienda con almacén adosado en la parte posterior y con tejado transitable en su totalidad, la construcción de una edificación de 6 m² convertida en una sauna, la ejecución de una nueva solera de sillares de piedra arenisca de unos 80 m², muro de cierre con bloques de hormigón con una altura de unos 1,6 m y una longitud aproximada de unos 22 metros lineales, reforma de las escaleras de acceso y nuevas barreras de cerramiento y nuevo cerramiento de parcela con barrera de seis barras metálicas. Todas estas obras sin la licencia vinculante o no otorgada. Según la documentación gráfica aportada en este expediente parece que se han efectuado obras dentro de otra parcela catastral 0112702DD5801S0001GL*



Ajuntament d' Andratx

situada en la calle Carme, núm. 22.

- Informe del celador de obras 58/24 firmado el día 11 de febrero de 2024, donde consta todo el conjunto de obras efectuadas en la mencionada parcela urbana sin licencias habilitantes.*
- Informe del celador de obras 66/24 firmado el día 6 de marzo de 2024, donde consta una valoración de las obras de la barrera de separación de las parcelas describiendo lo siguiente: "Personado el día en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y toma de medidas se comprobó que existe un cerramiento compuesto por 6 barras metálicas, de 1,5 m de altura, haciendo de soporte de 3 pletinas metálicas, colocadas de forma longitudinal, de 6,5 m y 60 cm de altura. En el momento de la visita, las obras se encuentran paralizadas."*
- Informe del técnico de patrimonio con fecha del 30 de septiembre de 2022 en relación a la legalización del mencionado cierre parcial de esta parcela donde hace constar que: "Que la unidad de urbanismo informe sobre: La consideración o no de solar de esta parcela al no cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 25 de la Ley 12/2017 de urbanismo de las Islas Baleares; Vistas las discrepancias entre el catastro, la planimetría adjunta y la descripción literal a origen que se valore por parte de urbanismo el requerimiento de documentación en relación a esta discrepancia; Que se valore si esta tipología de cerramiento esta incluida dentro de lo estipulado en la norma 40 de las NNSS'07."*

Segundo.- En los mencionados informes y las visitas in situ se documentó la instalación de un cierre perimetral con pilares metálicos de acero corten y barras laterales. Que no corresponden a elementos clásicos de cierres de un centro histórico ni de una zona de la Serra de Tramuntana.

Tercero.- El Suelo objeto de este informe se encuentra, según la legislación vigente en el PTM , las NNSS'07, las NNSS'23, la Ley 12/2017 de urbanismo de las Islas Baleares y el Reglamento General de la Ley 2/2014 de 25 de marzo y el Catálogo de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Andratx, clasificado como:

- Suelo urbano. Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» Espacio regulado por la Disposición Transitoria cuarta (NNSS'07) donde estipula lo siguiente:*
 - "En las áreas territoriales afectadas por un futuro Plan Especial de*



Ajuntament d' Andratx

Reforma Interior, en el Sector I.-Andratx - Sa Coma y por el Plan de Protección de la Zona Costera (Puerto de Andratx), transitoriamente y hasta la aprobación definitiva de los mismos, sólo se podrán realizar obras de reforma. No se permitirá ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de volumen de las existentes”

- *Parcela situada dentro del área de protección del Centro Histórico «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» aprobado en el catalogo de Patrimonio e incluido en la ficha CH71 con un grado de protección Ambiental y una Cautela Arqueológica de su subsuelo. Protección que implica la conservación del ambiente del conjunto del centro histórico así como todos aquellos elementos de valor histórico, artístico o patrimonial, junto con la cautela arqueológica en las obras. Por tanto, solo se permiten obras conservación o mantenimiento, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción.*

Por todo lo anterior, se informa, por parte del Área de Patrimonio, lo siguiente:

Vistos los informes de este técnico firmante y los informes de los celadores de obras del Ayuntamiento de Andratx donde se describen todas al actuaciones urbanísticas ejecutadas sin licencia, en el espacio protegido por patrimonio histórico-artístico ubicado en la parcela 15 del polígono 07 del suelo urbano de Andratx, incluyendo el probable movimiento de tierras en la parcela, se valora conforme a la LUIB que se debe sancionar acorde al artículo 168 punto 1.

- *"1. Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico: a) El derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 de esta ley, se sancionarán con una multa del 200 al 300% del valor de lo destruido o alterado”*

Este es el informe que emito según la documentación existente en esta administración, según los valores históricos y patrimoniales de estas parcelas, mi leal saber y entender, sin perjuicio de superior criterio mejor fundamento en Derecho y que este proyecto de legalización se ajuste a las normas dictadas en materia urbanística.”

8º.- Consta en el expediente certificación histórica catastral en la cual se indica que



Ajuntament d' Andratx

en 2016, el derecho de propiedad al 100% era de PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING SL, con NIF B57778557. Así mismo, desde el 6 de febrero de 2024, el derecho de propiedad al 100% es de YEPPAYEPPA SLU con CIF B44654010.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 197.2 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

SEGUNDO.- El artículo 195.1 de la misma ley, dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

TERCERO.- En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: *«En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».*

QUINTO.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que rellenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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 infracción 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



Ajuntament d' Andratx

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.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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.

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. ”.



Ajuntament d' Andratx

DÉCIMO.- 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».*

DECIMOPRIMERO.- 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 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*



Ajuntament d' Andratx

de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona responsable a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de promotor de las obras y a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****, en concepto de propietario.

DECIMOSEGUNDO.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.d).iii LUIB determina que es una infracción MUY GRAVE las que afecten a bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados.

La realización de actos con incidencia den bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, que implique el derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 LUIB, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de lo destruido o alterado, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras de la Técnica Municipal de fecha 19 de marzo de 2024, de **152.774,5.-euros**.

No obstante, el artículo 183 de la LUIB establece que: *“Cuando en el procedimiento haya alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos siguientes artículos, la multa se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose esta en función de la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción”.*

De forma análoga, el artículo 184.1 b) de la LUIB establece que: *“Cometer la infracción por persona a quien se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves de las establecidas en la presente ley en los últimos ocho años”*

Según lo indicado anteriormente, se aprecia la aplicación de una circunstancia agravante a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L, con NIF n.º B5777****. En el expediente n.º 1582/2020 consta impuesta sanción firme por la



Ajuntament d' Andratx

comisión de una infracción MUY GRAVE del art. 163.2.d) LUIB por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en "Reforma de vivienda".

Visto lo anterior, corresponde imponer una sanción del 275% del valor de las obras a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777***, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, lo que supone una sanción de **210.064,93.-euros**, y una sanción de **152.774,5.-euros** a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de promotor de las obras, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DÉCIMOTERCERO.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir Un 95 % si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80 %, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90 %; y en un 80 %, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

****DÉCIMOCUARTO.-****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.

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

"2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia,



Ajuntament d' Andratx

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 dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la



Ajuntament d' Andratx

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”

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.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 de septiembre de 2017.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra YEPPAYEPPA con CIF B44654010, en concepto de propietario actual de la parcela objeto del presente expediente, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin



Ajuntament d' Andratx

título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 15. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000150000RY, consistentes en:

«Cerramiento compuesto por 6 barras metálicas, de 1,5 m de altura, haciendo de soporte de 3 pletinas metálicas, colocadas de forma longitudinal, de 6,5 m y 60 cm de altura»

VIVIENDA: Edificación destinada a vivienda con una superficie de 77,5 m² de superficie con una cubierta plana transitable. No se ha podido acceder al interior pero se ha podido comprobar que consta de un salón, baño y dos habitaciones. Adosada a su parte posterior existe un volumen destinado a almacén de 2,6 m². Consultada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe un expediente para la renovación del tejado (CP 319/2016). Dicho expediente consta de un informe técnico con deficiencias. Para la reforma de la vivienda no se ha encontrado ningún expediente. El inspector municipal en el informe de fecha 12 de febrero de 2018, hace referencia a esta edificación indicando "construcción de una nueva edificación en planta baja, compuesta aparentemente por muros de carga y cubierta plana". Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que entre los años 1956 y 1984 ya existe esa edificación, y que entre los años 2018 y 2021 se procede a su reforma

SAUNA: Edificación de 6 m² destinada a sauna. Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que para dicha edificación no consta ningún tipo de licencia para su construcción. Con lo medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas entre los años 2018 y 2021.

SOLERA DE BLOQUES DE MARÉS: En la explanada situada delante de la vivienda existe una solera, realizada con bloques de marés, con una superficie de 80 m². Revisada la base de datos municipal no hay constancia de ninguna licencia para su construcción. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas entre los años 2015 y 2021.

MURO: Muro de bloques de hormigón enlucido con mortero de 22 metros lineales con una altura media de 1'6 m. Para la construcción de dicho muro se solicitó la licencia LO 204/2016 la cual no fue concedida. En los informes de los zeladores municipales de fecha 10 de enero de 2017 y 12 de febrero de 2018 se hacen referencia a la construcción de dicho muro. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras se ejecutaron entre los años 2012 y 2018.



Ajuntament d' Andratx

BARRERA DE SEPARACIÓN PARCELAS: En el linde de la parcela se ha instalado una barrera consistente en la colocación de 6 barras metálicas, haciendo función de soporte y 3 pletinas longitudinales a lo largo del cerramiento. Actualmente, estas obras están paralizadas y se ha denegado la legalización. En la misma zona se encuentra un barrera de acero galvanizado de 1,5 m de altura y 1,5 m de ancho que bloquea el acceso al camino. No consta ninguna licencia para la colocación de dicha barrera y las obras se ejecutaron entre febrero de 2021 y marzo de 2023.”

Y como consecuencia:

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

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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 PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777***, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, y contra ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 15. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000150000RY , consistentes en:



Ajuntament d' Andratx

«Cerramiento compuesto por 6 barras metálicas, de 1,5 m de altura, haciendo de soporte de 3 pletinas metálicas, colocadas de forma longitudinal, de 6,5 m y 60 cm de altura»

VIVIENDA: Edificación destinada a vivienda con una superficie de 77,5 m² de superficie con una cubierta plana transitable. No se ha podido acceder al interior pero se ha podido comprobar que consta de un salón, baño y dos habitaciones. Adosada a su parte posterior existe un volumen destinado a almacén de 2,6 m². Consultada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe un expediente para la renovación del tejado (CP 319/2016). Dicho expediente consta de un informe técnico con deficiencias. Para la reforma de la vivienda no se ha encontrado ningún expediente. El inspector municipal en el informe de fecha 12 de febrero de 2018, hace referencia a esta edificación indicando “construcción de una nueva edificación en planta baja, compuesta aparentemente por muros de carga y cubierta plana”. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que entre los años 1956 y 1984 ya existe esa edificación, y que entre los años 2018 y 2021 se procede a su reforma

SAUNA: Edificación de 6 m² destinada a sauna. Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que para dicha edificación no consta ningún tipo de licencia para su construcción. Con lo medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas entre los años 2018 y 2021.

SOLERA DE BLOQUES DE MARÉS: En la explanada situada delante de la vivienda existe una solera, realizada con bloques de marés, con una superficie de 80 m². Revisada la base de datos municipal no hay constancia de ninguna licencia para su construcción. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas entre los años 2015 y 2021.

MURO: Muro de bloques de hormigón enlucido con mortero de 22 metros lineales con una altura media de 1´6 m. Para la construcción de dicho muro se solicitó la licencia LO 204/2016 la cual no fue concedida. En los informes de los zeladores municipales de fecha 10 de enero de 2017 y 12 de febrero de 2018 se hacen referencia a la construcción de dicho muro. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que las obras se ejecutaron entre los años 2012 y 2018.

BARRERA DE SEPARACIÓN PARCELAS: En el linde de la parcela se ha instalado una barrera consistente en la colocación de 6 barras metálicas, haciendo función de



Ajuntament d' Andratx

soporte y 3 pletinas longitudinales a lo largo del cerramiento. Actualmente, estas obras están paralizadas y se ha denegado la legalización. En la misma zona se encuentra un barrera de acero galvanizado de 1,5 m de altura y 1,5 m de ancho que bloquea el acceso al camino. No consta ninguna licencia para la colocación de dicha barrera y las obras se ejecutaron entre febrero de 2021 y marzo de 2023.”

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga 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.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción MUY GRAVE del artículo 163.2.d) iii. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 200% al 300% del valor de las obras de acuerdo con el art. 168.1 LUIB y que, al apreciarse la circunstancia agravante del artículo 184.1 b) para PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777**** en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, en virtud del artículo 183.1 LUIB corresponde una sanción del 275% del valor de las obras, esto es, una sanción de **210.064,93€**, y una sanción de **152.774,5 .-euros a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME**, con NIE n.º ****7169*, en concepto de promotor, 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



Ajuntament d' Andratx

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, según lo dispuesto en el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir Un 95 % si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80 %, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90 %; y en un 80 %, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

Así mismo, informar 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.

TERCERO.- NOTIFICAR el acuerdo a la 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



Ajuntament d' Andratx

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.

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

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación y Gestión Tributaria.

Expedient 5077/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5077/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 19 de octubre de 2018, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se inicio procedimiento de disciplina urbanística y sancionador con motivo de



Ajuntament d' Andratx

la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la parcela 17 del polígono 7 de Andratx.

2º.- En fecha de 21 de mayo de 2020, la instructora del procedimiento emite diligencia de suspensión por presentación de legalización.

3º.- En fecha de 14 de marzo de 2022, mediante Decreto número 0767 de Alcaldía se declara la caducidad del procedimiento de legalización (Exp 4090/2019) por falta de subsanación de deficiencias por parte del interesado.

4º.- En fecha de 25 de diciembre de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica,

“1.- ESTUDIO: Consta de un volumen principal de unos 16 m² aproximados distribuidos en una sola planta destinados a estudio. Cuenta con una cubierta plana transitable accesible mediante unas escaleras exteriores adosadas al edificio principal. El hueco de la escalera está destinado al uso de leñero. Adosado al edificio principal en su fachada suroeste se encuentra un volumen de unos 4,7 m² aproximadamente destinado al uso de baño. En la parte posterior de la edificación principal existe un almacén de unos 3,6 m² aproximadamente.

Con los medios que tengo a mi disposición se comprueba que la edificación principal destinada a estudio, aparece en las imágenes aéreas del visor IDEIB entre los años 1956 y 1984. El baño aparece entre los años 2012-2015. Cubierta transitable, escalera y almacén entre los años 2015-2018.

Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe el expediente de legalización, caducado, LG-4090/2019 para legalización de estudio, aseo y escaleras.

2. - SOLERA DE HORMIGÓN: Solera de hormigón estampado de 28,5 m² situada en la parte frontal y lateral de volumen 1. Adosada a esta solera se encuentra una cocina exterior. Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe el expediente de legalización, caducado, LG-4090/2019 para legalización de estudio, aseo y escaleras. En este expediente sólo se especifica la legalización de 4 m² de solera. En el expediente IU 45/2015, concretamente en el informe de la zeladora municipal del 23 de septiembre de 2015, se menciona la existencia de este pasadizo de hormigón. Con los medios que tengo a mi disposición se comprueba que esta solera aparece, en las imágenes aéreas del visor IDEIB, entre los años



Ajuntament d' Andratx

2015-2018.

3. - *ESTRUCTURA METÁLICA LIGERA (BAMBÚ)* Estructura metálica con cubierta de bambú con una superficie de 28,20 m². En el expediente IU 45/2015, concretamente en el informe de la zeladora municipal de fecha 23 de septiembre de 2015, se menciona la existencia de esta estructura. Con los medios que tengo a mi disposición se comprueba que esta solera aparece, en las imágenes aéreas del visor IDEIB, entre los años 2015-2018. Revisada la base de datos municipal, se ha podido comprobar que existe el expediente LG 4090/2019 en el que se hace constar la existencia de dicha estructura. Dicho expediente se encuentra caducado.

3.1 – *PLATAFORMA ELEVADA* Plataforma elevada de 23,90 m², compuesta realizada en tarima de madera instalada encima de pilares de hormigón. Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que no existe ningún expediente para la instalación de dicha tarima. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que esta construcción fue ejecutada entre los años 2015-2018.

4. - *SOLERA DE MARÉS* Solera realizada con bloques de marés con una superficie de 18 m². Revisada la base de datos municipal no se ha encontrado ninguna licencia para realizar esta construcción. Con los medios que tengo a mi alcance se puede determinar que los trabajos se realizaron entre los años 2018 y 2021. En esta zona en el año 2020 ha situada una carpa.

5. - *APARTAMENTO* Apartamento con una superficie de 35 m² con cubierta inclinada de teja árabe, compuesto por un baño, una sala y una habitación. En el exterior, existe una caseta anexa de 2 m², destinada a la colocación de un generador. Dicha construcción es una reforma de una edificación antigua construida entre los años 1956 y 1984. La reforma se realizó entre los años 2015 y 2018. Revisada la base de datos municipal no consta ninguna licencia para la construcción de dicha edificación ni para la reforma.

6. - *MURETE DE OBRA Y BANCO* Reforma de pequeño bancal con la construcción de una murete de obra de 1 metro de altura y 23 metros de longitud. Adosado a este murete se encuentra un banco de obra de unos 6 m², aproximadamente con una altura de 1,5 metros.

7.- *ZONA DE LAVANDERÍA Y PISCINA.* Piscina de 11 m² de superficie, con una lámina de agua de unos 12 m², aproximadamente, y una altura de 1,35 m. Cuenta con escalera de acceso y se observan materiales para su mantenimiento. Para



Ajuntament d' Andratx

acceder a la piscina se ha construido una escalera con bloques de marés de 13 escalones. Adosado al otro lateral de la piscina se encuentra una edificación, destinada a cuarto técnico, con una superficie de 3 m² de superficie y una altura de 2,14 metros. En la parte frontal de la piscina se encuentran dos escalones de 4 metros de longitud y 80 cm de altura. En esta zona también se encuentra una edificación destinada a lavandería con una superficie de 1,5 m² y una altura de 2,20 metros. Adosada a esta edificación existe una escalera de 15 escalones con una anchura de 90 cm. Revisada la base de datos municipal no se ha encontrada ninguna licencia para la construcción de dichas edificaciones. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que dichas obras se han ejecutado entre los años 2018 y 2021.”

5º.- En fecha de 11 de abril de 2024, la técnica municipal emite informe de valoración de las obras, mediante el cual indica:

“[...]

2. Las obras que se describen en el mismo informe del celador de obras, que se han ejecutado sin la correspondiente licencia se resumen en:

1. Estudio de 26,55 m² (según planos en el informe de inspección)

2. Solera de hormigón de 28,5 m²

3. Estructura metálica ligera de 28 m²

3.1 Plataforma elevada de 23,90 m²

4. Solera de marés de 18 m²

5. Apartamento de 35 m² y caseta anexa de 2 m²

6. Murete de obra y banco de 23 m de longitud y un metro de altura y un banco de obra de unos 6 m²

7. Zona de lavandería y piscina de 12 m² y 1,35 m de altura. Escalera de bloques de marés de 13 escalones. Edificación anexa de 3 m² y 2,14 m de altura. Dos escalones de 4 m de longitud y 80 cm de altura.

3. Por ello, se procede a valorar dichas obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras en su informe.

Para dicha valoración, según figura en el artículo 177 de la LUIB, se hará de acuerdo



Ajuntament d' Andratx

con el coste de ejecución material de la edificación, calculado aplicando las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada. Los Precios de Construcción de la Base de datos del COAIB deben corresponder con el módulo del mes y año en el que se entiende por ejecutada cada una de las partes, basado en las fechas de ejecución que constan en el informe de inspección

Se procede a la valoración de cada una de las partes:

Donde:

$PEM = \Sigma(\text{Superficie en m}^2 * Q * M * \text{Coeficiente C}) * \text{Modulo del mes (€/m}^2\text{)}.$

fórmula para el calculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de Calidad en función de los equipamientos, acabados e inst.

M= Coeficiente Moderador en función de la superficie.

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

R= Coeficiente reforma (70%)

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

LA VALORACIÓN DE LA EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CIENTO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (100.972,16.-€)

PEM TOTAL= 100.972,16.-€

4. Atendiendo a lo establecido por la Disposición Transitoria Cuarta (NNSS'07):

«En las áreas territoriales afectadas por un futuro Plan Especial de Reforma Interior, en el Sector I.-Andratx - Sa Coma y por el Plan de Protección de la Zona Costera (Puerto de Andratx), transitoriamente y hasta la aprobación definitiva de los mismos, sólo se podrán realizar obras de reforma. No se permitirá ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de volumen de las existentes.»

Visto el informe emitido por el inspector de obras municipal en fecha de 25 de enero de 2023, todas las edificaciones son posteriores a 1956, por lo tanto, **no son legalizables**.

5. El plazo de ejecución para llevar a cabo las actuaciones de reposición a su estado anterior a la comisión de la infracción, o legalización de las obras descritas, se



Ajuntament d' Andratx

estima en 3 MESES.

Existe expediente 4090/2019 de Proyecto de Legalización, procedimiento caducado.

Existe expediente 4620/2019 de Proyecto de Legalización, consta informe donde figura que se trata de un duplicado del expediente 4090/2019, el cual consta procedimiento caducado.

5º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 9 de febrero de 2024, acordó dejar sin efecto los anteriores nombramientos de instructor, y nombrar instructora a la Sra. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, y Secretario s al Sr. ANTELMO ENSEÑAT PALMER.

6º.- En fecha de 22 de marzo de 2024, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió el informe que a continuación se transcribe:

“Primero.- Examinados los informes realizados por este técnico correspondientes al informe n.º 107/20 del 13 de mayo de 2020 y el n.º 104/22 del 6 de junio de 2022 se especifica que en las visitas efectuadas, in situ, se pudo comprobar lo siguiente dentro de la parcela 17 del polígono 07:

- Reforma o ejecución de muro de cierre perimetral y portal de acceso entre la parcela 14 y 17 del polígono 07 del suelo urbano de Andratx de unos 9 metros lineales aproximados.*
- Reforma integral del volumen principal de unos 19m² aproximados y situado en la parcela 17. edificación que corresponde a un estudio. Reforma exterior e interior de los paramentos e instalación de servicios. Reforma integral de un volumen anexo de 6 m² en el lateral suroeste de la construcción principal y que corresponde a un baño. Construcción de una escalera exterior de unos 5,30 m de longitud, realizada en obra volada sustentada en pilares que da acceso a una cubierta plana superior. Esta escalera adosada en el lateral norte sirve, a su vez, de leñera en su parte inferior. Adosamiento en el lateral oeste de otra construcción de unos 6 m² aproximados. Al no poderse acceder a su interior no se ha documentado su uso, ni se encuentra dibujado en los planos del proyecto de legalización. Cierre de todas las aperturas con carpintería de madera y vidrio pero sin las persianas mallorquinas de madera obligatorias según la norma 35 de las NNSS'07. Instalación de pérgola metálica en la terraza superior.*
- Adosado en el lateral este y sureste se comprueba la construcción de una solera de hormigón estampado de unos 4m² aproximados e instalación de*



Ajuntament d' Andratx

una barra de obra con fregaderos de cocina que ocupan un espacio aproximado de unos 2m².

- Construcción de murete de obra que delimita el espacio donde se ha instalado una tela protectora y una capa superior de grava ocupando un espacio aproximado de unos 232m² de la parcela (espacio de banales).*
- Ubicación de tarima de madera que ocupa unos 16m² aproximados instalada encima de pilares de hormigón y coronada por una pérgola metálica.*
- Reforma de pequeño banal con construcción de murete de obra morterada que ocupa un espacio aproximado de unos 23 metros lineales.*
- Construcción de una banca de obra en el lateral este al finalizar el murete de obra.*
- Construcción de acceso escalonado a la parcela 15 del polígono 17 a través de una abertura en el banal inferior.*

Segundo.- En los mencionados informes se detectó una diferenciación de la ubicación de las obras dentro de las parcelas motivado porque en el año 2020 las limitaciones catastrales de las mencionadas parcelas no correspondían con la realidad física ni jurídica de propiedad. Es entre ese año y el 2022 cuando se procedió a aprobar un expediente de regularización de la superficie catastral (alteración catastral de un bien inmueble) que implicó un cambio en las delimitaciones parcelarias en este espacio urbano y que en la actualidad parecen ajustarse a la realidad física de los elementos constructivos existentes. Además, se quiere puntualizar que en el año 2020 en la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de bienes inmuebles se comprobó que no existía ningún volumen constructivo dado de alta en la parcela 17 del polígono 07. Especificando que es suelo sin edificar. Aunque menciona la existencia de una construcción ruinosa. En cambio, sin poder localizar ningún documento que afirme la concesión de una licencia de obras o de legalización se ha documentado un cambio en la documentación que está expuesta en la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de bienes inmuebles en fecha del 6 de junio de 2022 donde ya se hace constar la existencia de dos bienes inmuebles correspondientes a un uso principal de vivienda, otros dos de uso de almacén y otro de uso agrario. Todos ellos ubicados dentro de la parcela 17 del polígono 07 del suelo urbano de Andratx.

Tercero.- El Suelo objeto de este informe se encuentra, según la legislación vigente en el PTM , las NNSS'07, las NNSS'23, la Ley 12/2017 de urbanismo de las Islas



Ajuntament d' Andratx

Baleares y el Reglamento General de la Ley 2/2014 de 25 de marzo y el Catálogo de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Andratx, clasificado como:

- *Suelo urbano. Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» Espacio regulado por la Disposición Transitoria cuarta (NNSS'07) donde estipula lo siguiente:*
 - *“En las áreas territoriales afectadas por un futuro Plan Especial de Reforma Interior, en el Sector I.-Andratx - Sa Coma y por el Plan de Protección de la Zona Costera (Puerto de Andratx), transitoriamente y hasta la aprobación definitiva de los mismos, sólo se podrán realizar obras de reforma. No se permitirá ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de volumen de las existentes”*
- *Parcela situada dentro del área de protección del Centro Histórico «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» aprobado en el catalogo de Patrimonio e incluido en la ficha CH71 con un grado de protección Ambiental y una Cautela Arqueológica de su subsuelo. Protección que implica la conservación del ambiente del conjunto del centro histórico así como todos aquellos elementos de valor histórico, artístico o patrimonial, junto con la cautela arqueológica en las obras. Por tanto, solo se permiten obras conservación o mantenimiento, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción.*

Cuarto.- En los expedientes urbanísticos existentes en esta administración hemos podido localizar los siguientes:

- *Expediente de legalización (4090/2020), se aporta un certificado de antigüedad elaborado por el Ayuntamiento de Andratx con fecha del 2 de septiembre de 1993 especificando que en la parcela 17 del polígono 07 existe una edificación de tipo “caseta” con una antigüedad superior a los 30 años. También se localiza el siguiente documento: Escritura de alquiler rústico con opción de compraventa donde describe la finca objeto del informe: «Rústica: Porción de tierra, campo, denominada «La Planeta» y también «Can Tarrago», sita en el término de Andratx. Tiene una cabida de cincuenta y cuatro destres, equivalente a nueve áreas y cincuenta y ocho centiáreas. Linda: Norte con tierra de herederos de Pedro Jorge Alemany; este con otra de los de Juan Pujol Jofre; Sur, con la de sucesores de Bartolomé Vices; y Oeste, con la de Juana Ana Alemany y otros. Amillarada al polígono 7, parcela 17...». No notificando ninguna construcción ni el acceso (camino o*



Ajuntament d' Andratx

derecho de paso) a la parcela objeto del informe.

- No consta dentro de esta administración ninguna certificación de antigüedad de la edificación ubicada en la parcela 18 del polígono 07.*
- Quinto.- Revisada la documentación pública del servicio del IDEIB se comprueba visualmente lo siguiente:*
- Ortofotografía de 1956. No se puede documentar ninguna construcción en las dos parcelas.*
- Ortofotografía de 1984. Se documenta por primera vez la existencia del volumen principal de la parcela 17 y del volumen principal de la parcela 18.*
- Ortofotografía del año 2015. Aquí se documenta por primera vez la construcción adosada al lateral sur del volumen principal de la parcela 17 correspondiente al baño actual. La construcción de la parcela 18 presenta un desprendimiento en la cubierta.*
- Ortofotografía de 2018 donde se documenta toda la reforma de los volúmenes y las ampliaciones.*
- Sexto.- Examinada la documentación del Catálogo de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Andratx se localiza documentación gráfica fechada en el año 2013 donde se comprueba el estado de construcción y conservación de los volúmenes objeto de esta legalización. Por tanto, en esas fechas se podía observar lo siguiente:*
- Construcción aislada de planta rectangular de unos 18 m² de una única planta con cubierta plana. Paramentos de bloques de hormigón sin revoco y sin ningún volumen adosado. Esta construcción se sitúa en la parcela 17 del polígono 07.*
- En esta parcela 17 se comprueba la modificación de los muros de banales con la construcción de un refuerzo de bloques de hormigón.*
- No se documenta ningún muro de separación entre las parcelas 17 y la 14 del polígono 07.*
- En la parcela 18 del polígono 07 se constata la construcción adosada al banal. Presenta una planta riñonada con una única planta, cubierta de fibrocemento con sectores derruidos. Paramentos de bloques de hormigón con sectores revocados y otros sin ningún tratamiento exterior. Y no se observan adosamientos.*

Por todo lo anterior, se informa, por parte del Área de Patrimonio, lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

Vistos los informes de este técnico firmante y los informes de los celadores de obras del Ayuntamiento de Andratx donde se describen todas las actuaciones urbanísticas ejecutadas sin licencia, en el espacio protegido por patrimonio histórico-artístico ubicado en la parcela 17 del polígono 07 del suelo urbano de Andratx, incluyendo el probable movimiento de tierras en la parcela, se valora conforme a la LUIB que se debe sancionar acorde al artículo 168 punto 1.

- *"1. Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico: a) El derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 de esta ley, se sancionarán con una multa del 200 al 300% del valor de lo destruido o alterado"*

Este es el informe que emito según la documentación existente en esta administración, según los valores históricos y patrimoniales de estas parcelas, mi leal saber y entender, sin perjuicio de superior criterio mejor fundamento en Derecho y que este proyecto de legalización se ajuste a las normas dictadas en materia urbanística."

****7º.-** ****Consta en el expediente certificación catastral en la cual se indica que el derecho de propiedad al 100% es de YEPPAYEPPA SLU con CIF B44654010 desde fecha de 13/02/2023.**

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 197.2 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

SEGUNDO.- El artículo 195.1 de la misma ley, dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de



Ajuntament d' Andratx

restablecimiento.

TERCERO.- En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

CUARTO.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: *«En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».*

QUINTO.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que rellenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

SEXTO.- 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



Ajuntament d' Andratx

procedimientos:

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

b) El procedimiento sancionador.

SÉPTIMO.- 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 infracción 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.



Ajuntament d' Andratx

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- 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*



Ajuntament d' Andratx

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.

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. ”.

DÉCIMO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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».

DECIMOPRIMERO.- 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 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 considera persona responsable a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, y a PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE nº B-5788XXXXa en concepto de promotores de las obras. Así mismo, también se considera persona responsable a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras.

DECIMOSEGUNDO.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.d).iii LUIB determina que es una infracción MUY GRAVE las que afecten a bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados.

La realización de actos con incidencia den bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, que implique el derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico,



Ajuntament d' Andratx

incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 LUIB, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de lo destruido o alterado, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras de la Técnica Municipal de fecha 20 de diciembre de 2023, de **201.944.32 .-euros**.

No obstante, el artículo 183 de la LUIB establece que: *“Cuando en el procedimiento haya alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos siguientes artículos, la multa se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose esta en función de la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción”*.

De forma análoga, el artículo 184.1 b) de la LUIB establece que: *“Cometer la infracción por persona a quien se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves de las establecidas en la presente ley en los últimos ocho años”*

Según lo indicado anteriormente, se aprecia la aplicación de una circunstancia agravante a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L S.L, con NIF n.º B5777****. En el expediente n.º 1582/2020 consta impuesta sanción firme por la comisión de una infracción MUY GRAVE del art. 163.2.d) LUIB por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en “Reforma de vivienda”.

Así mismo, también se aprecia la aplicación de una circunstancia agravante a PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE nº B-5788XXXX. En el expediente n.º 2351/2019 consta sanción firme por la comisión de una infracción MUY GRAVE del artículo 163,2 d) LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle General Bernardo Riera 5, Escoles 4 Andratx, referencia catastral nº 0211311DD5801S0001JL, consistentes en Ejecución de una terraza en la cubierta, de estructura metálica con tarima de madera y barandilla tubular, de unos 12m2 aprox. Para acceder se ha ejecutado una escalera de madera en la sala de estar y el lucernario se ha convertido en una trampilla para salir a la terraza.

Visto lo anterior, corresponde imponer una sanción del 275% del valor de las obras a PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE nº B-5788XXXX, en concepto de promotor de



Ajuntament d' Andratx

las obras, y a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777***, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, lo que supone una sanción de **277.673.44€**, y una sanción de **201.944.32 .-euros a** ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto promotor de las obras, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DÉCIMOTERCERO.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir Un 95 % si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80 %, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90 %; y en un 80 %, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

DÉCIMOCUARTO.- 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.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de octubre de 2018.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra YEPPAYEPPA con CIF B44654010, en concepto de propietario actual, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 17. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000170000RQ , consistentes en:

«1.Estudio de 26,55 m2 (según planos en el informe de inspección)

2. Solera de hormigón de 28,5 m2

3. Estructura metálica ligera de 28 m2 3.1 Plataforma elevada de 23,90 m2



Ajuntament d' Andratx

4. Solera de marés de 18 m2

5. Apartamento de 35 m2 y caseta anexa de 2 m2

6. Murete de obra y banco de 23 m de longitud y un metro de altura y un banco de obra de unos 6 m2

7. Zona de lavandería y piscina de 12 m2 y 1,35 m de altura. Escalera de bloques de marés de 13 escalones. Edificación anexa de 3 m2 y 2,14 m de altura. Dos escalones de 4 m de longitud y 80 cm de altura.»

Y como consecuencia:

A) Visto que las obras no son legalizables según el informe técnico de fecha de 11 de abril de 2024, mediante el cual indica: “*«En las áreas territoriales afectadas por un futuro Plan Especial de Reforma Interior, en el Sector I.-Andratx - Sa Coma y por el Plan de Protección de la Zona Costera (Puerto de Andratx), transitoriamente y hasta la aprobación definitiva de los mismos, sólo se podrán realizar obras de reforma. No se permitirá ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de volumen de las existentes.»*Visto el informe emitido por el inspector de obras municipal en fecha de 25 de enero de 2023, todas las edificaciones son posteriores a 1956, por lo tanto, **no son legalizables**” no se lleva a cabo el requerimiento previsto en el artículo 188.d) LUIB.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE nº B-5788XXXX y contra ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de promotores, y contra PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777***, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 17. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000170000RQ , consistentes en:

«1.Estudio de 26,55 m2 (según planos en el informe de inspección)

2. Solera de hormigón de 28,5 m2

3. Estructura metálica ligera de 28 m2 3.1 Plataforma elevada de 23,90 m2

4. Solera de marés de 18 m2

5. Apartamento de 35 m2 y caseta anexa de 2 m2

6. Murete de obra y banco de 23 m de longitud y un metro de altura y un banco de obra de unos 6 m2

7. Zona de lavandería y piscina de 12 m2 y 1,35 m de altura. Escalera de bloques de marés de 13 escalones. Edificación anexa de 3 m2 y 2,14 m de altura. Dos escalones de 4 m de longitud y 80 cm de altura.»

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga 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.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción MUY GRAVE del artículo 163.2.d) iii. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 200% al 300% del valor de las obras de acuerdo con el art. 168.1 LUIB y que, al apreciarse la circunstancia agravante del artículo 184.1 b) para PLUS ULTRA CASA & COACHING &



Ajuntament d' Andratx

CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777**** y PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE nº B-5788XXXX, en concepto de propietario y promotor respectivamente, en virtud del artículo 183.1 LUIB corresponde una sanción del 275% del valor de las obras, esto es, una sanción de **277.673.44€**, y una sanción de **201.944.32 .-euros a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME**, con NIE n.º ****7169*, en concepto de promotor de las obras, 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, según lo dispuesto en el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir Un 95 % si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80 %, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90 %; y en un 80 %, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

Así mismo, informar 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:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación y Gestión Tributaria.

Expedient 1662/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1662/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 7 de enero de 2021, el Celador emite informe n.º 9/2021 LC (proviene del exp. 6932/2020) por una inspección realizada en fecha 05/01/2021 en CARRER ORADA 9 - ANDRATX, referencia catastral n.º 7967807DD4776N0001GG en el que describe:

"[...] 2. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Atender la petición realizada por el departamento de urbanismo para comprobar si se han realizado las obras descritas en la CP 6932/2020, para la realización de colocación de tierra en sacas, en la vivienda situada en la calle Orada, 9.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que las obras han sido ejecutadas.

Se ha podido observar que en la terraza de la piscina hay gran cantidad de sacas de obra y la zona donde se indica en las fotos aportadas en la comunicación previa han sido vaciadas de tierra

[...]".

2º.- En fecha 26 de noviembre de 2021, el Celador emite informe aclaratorio n.º 138/2021 LC por una inspección realizada en fecha 05/01/2021 en CARRER ORADA 9 - ANDRATX, referencia catastral n.º 7967807DD4776N0001GG , en el que describe:



Ajuntament d' Andratx

[...] 4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección el 5 de enero de 2021, se pudo comprobar que las obras fueron ejecutadas y quedaron acumuladas gran cantidad de sacas en la zona de la piscina.

Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe el expediente 6932/2020 para la realización de trabajos de moviento de sacas de tierra (en el cual consta una renuncia) y el expediente 7199/2020 para la realización de retirada de sacas de tierra (el expediente se encuentra en tramitación, pendiente de documentación y pago de tasas). Dichas obras se han ejecutado sin licencia.

En fecha 25 de noviembre de 2021, se procede a realizar otra inspección y se comprueba que las sacas depositadas en las jardineras y alrededor de la piscina han sido retiradas

[...]”.

Descripción de las obras sin licencias:

- Movimiento de tierras de jardineras 18 m3

Identifica como persona responsable a JH VERMOGENSVERWALTUNG GMBH, con NIF n.º N-2766****, en concepto de titular, y a J&P DESING (Pablo Monsalve Barrera), con NIF n.º ***9601**, en concepto de constructor.

3º.- Consta informe de titularidad catastral de 29/11/2021 en el que aparece:

“REFERENCIA CATASTRAL

7967807DD4776N0001GG

Localización.

CL ORADA 9

07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: JH VERMOGENSVERWALTUNG GMBH

NIF/NIE: N-2766****

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad



Ajuntament d' Andratx

Fecha de la alteración: 06/04/2020”.

4º.- En fecha 29 de noviembre de 2021, el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, en el que concluye:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CUATRO MIL QUINIENTOS euros (4.500,00.-€).

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 1 meses

OBSERVACIONES: Las obras son LEGALIZABLES”.

5º.- En fecha 4 de marzo de 2022, se emite Diligencia por parte de la Administrativa de Disciplina en la que se hace constar que:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1662/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 21 de enero de 2022, d'inici d'expedient procediment sancionador. Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats:

- JH VERMÖGENSVERWALTUNG GmbH, en data 05/02/2022 (Rebutjada mitjan seu electrònica).

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 06/02/2022 a 25/02/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions.

- JP DESING (PABLO MONSALVE BARRERA), en data 03/02/2022.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 04/02/2022 a 24/02/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit d'al·legacions, amb data 17/02/2022, RGE 2022-E-RC-1065.”

6º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 14 de abril de 2023, acordó declarar la caducidad del expediente de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha de 21 de enero de 2022. Así mismo, acordó iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad física alterada así como procedimiento sancionador contra JH VERMOGENSVERWALTUNG GMBH, con NIF n.º N-2766****, en concepto de propietario, y J&P DESING (Pablo Monsalve Barrera), con NIF n.º ***9601**, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ORADA 9 – ANDRATX, referencia catastral n.º 7967807DD4776N0001GG,



Ajuntament d' Andratx

consistentes en Movimiento de tierras de jardineras 18 m³.

7º.- En fecha de 2 de agosto de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina, emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1662/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 14 d'abril de 2023, de Caducitat i arxiu e iniciar procediment restabliment i sancionador. Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats:

- JH VERMÖGENSVERWALTUNG GmbH, en data 25/04/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 26/04/2023 a 17/05/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització y de restitució era del 26/04/2023 a 25/06/2023 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de restabliment o legalització.

- JP DESING (PABLO MONSALVE BARRERA), en data 25/04/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 26/04/2023 a 17/05/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització y de restitució era del 26/04/2023 a 25/06/2023 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de restabliment o legalització.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Alicia Alvarez Pulido per tal de fer proposta de resolució.”

8º.- En fecha de 9 de agosto de 2023, la instructora del procedimiento emitió Propuesta de resolución.

9º.- En fecha de 30 de octubre de 2023, 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.1662/2021, i segons la Proposta de la Instructora de data 9 d'agost de 2023 d'expedient de restitució i sancionador.



Ajuntament d' Andratx

Vist que la Proposta de Resolució ha estat notificat als següents interessats,

JH VERMÖGENSVERWALTUNG GmbH , en data 22/08/2023

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 23/08/2023 a 12/09/2023, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Sr. PABLO ISMAEL MONSALVE BARRERA , en data 11/08/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 11/08/2023 a 04/09/2023, i a data actual s'ha presentat escrit d'al·legacions amb RGE nº 6051 en data 18 d'octubre de 2023.

Vist que segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

Consta en el expediente Diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina, de fecha de 30 de octubre de 2022, mediante la cual indica que, Pablo Ismael Monsalve Barrera, ha presentado alegaciones en tiempo y forma, y por ende procede entrar en el fondo del asunto y contestar a las alegaciones presentadas



Ajuntament d' Andratx

El interesado alega que siendo contratado por VERMOGENSVERWALTRUNG GMHB con CIF N2766710D, en agosto de 2020 para realizar trabajos de jardinería, ya se encontraban las sacas de tierra en la vivienda objeto del presente procedimiento, de tal forma que aportan unas fotografías en las que se ve que en fecha de agosto de 2020 ya se encontraban las mencionadas sacas de tierra. Así mismo, indica que habiendo presentado comunicación previa en fecha de 20/09/2020, posteriormente se renunció a la misma por rescisión del contrato con VERMOGENSVERWALTRUNG GMHB con CIF N2766710D, aportando escrito en el que se indica lo siguiente:

“En este documento se especifica/se aclara que el Señor J UERGEN KURT JUCHH EIM con N.I.F./N.I.E. YXXXX9-C con razón social JH VERMóGENSVERWALTUNG GMBH con N-|.F./N I.E. N-2765710D decidió no proceder ros trabajos con ra empresa r&p DESTGN, PABLO MONSA.LVE con CIF.41696018p en el año 2020 del inmueble con ref. catastral 7967807DD4776N0001GG, situado en la calle Orada ne9, informando que había decidido seguir los trabajos con la empresa ICAZAR y definjtivamente no empezar los trabajos con la empres J&p DESIGN.”

Visto todo lo anteriormente expuesto, cabe destacar que consta expediente número 6932/2020, mediante el cual solicitan una CP para “poner tierra limpia en sacas” así como “ retirar tierra con camión”, a la cual posteriormente renunciaron por duplicidad del expediente. A su vez, consta expediente número 7199/2020, mediante el cual se solicita CP para lo indicado anteriormente, no consta renuncia de la misma, y figura en el expediente informe técnico que indica:

“- Atesa la relació valorada aportada, complexitat tècnica i rellevància de l'obra a executar comunicada, es considera que la documentació aportada és insuficient per a la seva tramitació. Caldrà aportar:

- Indicar d'on provenen les saques de terra que es volen retirar, ja que les obres que contenen moviment de terres (excavació i emplenar) s'han de tramitar mitjançant el tràmit de llicència d'obra.”

Por otra parte, cabe destacar que la fecha de las fotos presentadas por el interesado son de fecha de 20 de agosto de 2020. y consta en el expediente 7199/2020 solicitud de CP de fecha de 24 de agosto de 2020 (RGE 2020-E-RE-4003). No obstante, con el mencionado escrito se adjunta fotografía de una comunicación previa hecha en papel, la cual no tiene fecha pero se puede intuir que es anterior al



Ajuntament d' Andratx

RGE 2020-E-RE-4003 puesto que se presenta como documentación adjunta del mismo.

Por todo lo anteriormente expuesto, la que suscribe considera que no se acredita la no realización de actos de edificación y suso del suelo sin título habilitante consistentes en movimiento de tierras de jardineras 18 m³, en calle Orada 9, Andratx y que por ende procede desestimar las alegaciones.

Segundo.- El artículo 192 LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada de la forma siguiente:

“1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá 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 los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística”.

Tercero.- El artículo 192 LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada de la forma siguiente:

“1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá 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 los actos y de los usos desarrollados y de



Ajuntament d' Andratx

cualesquiera servicios públicos.

3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística”.

Cuarto.- El artículo 193 LUIB regula el restablecimiento voluntario de la realidad física alterada de la forma siguiente:

“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 persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de



Ajuntament d' Andratx

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 regirá 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.

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



Ajuntament d' Andratx

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".

Quinto.- De acuerdo con el artículo 194 LUIB, 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.

Sexto.- El Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora regula la propuesta de resolución y la audiencia en los artículos 21 a 25. El artículo 21 indica:

«1.Una vez concluido el trámite de audiencia y el resto de actuaciones relativas a la instrucción del procedimiento, el órgano instructor formulará una propuesta de resolución, que se notificará a las personas interesadas poniendo a su disposición las actuaciones realizadas.

2. Se resolverá la finalización del procedimiento por el órgano instructor, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de propuesta de resolución, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La inexistencia o la falta de acreditación de hechos que puedan ser constitutivos de infracción administrativa.*
- b) Cuando los hechos probados no constituyan, de manera manifiesta, infracción administrativa.*
- c) La falta o la imposibilidad de identificación de la persona considerada responsable, o bien que la persona identificada esté exenta de responsabilidad.*
- d) La prescripción de la infracción.*



Ajuntament d' Andratx

e) La caducidad del procedimiento.

3. La propuesta de resolución, debidamente motivada, deberá contener al menos los siguientes elementos:

a) Los hechos probados.

b) Las personas responsables.

c) La valoración de las pruebas practicadas, especialmente las que constituyan los fundamentos básicos de la decisión y, en su caso, los motivos de inadmisión de las pruebas solicitadas.

d) Las razones por las que se estiman o desestiman las alegaciones de las personas interesadas.

e) La calificación jurídica exacta de los hechos, con indicación de los tipos de infracción que constituyen y de los fundamentos legales correspondientes.

f) Las circunstancias relativas a la culpabilidad del infractor y las que agraven o atenúen su responsabilidad, en su caso, así como otros criterios de graduación de la sanción.

g) Las sanciones que se proponen.

h) Las medidas provisionales que, en su caso, deban incorporarse en la resolución.

i) La cuantificación de los daños y perjuicios acreditados que sean susceptibles de indemnización en favor de la Administración pública y, en su caso, la exigencia al infractor de la reposición de la situación fáctica alterada.

j) El plazo para formular nuevas alegaciones y presentar nuevos documentos.

k) Cualquier otro pronunciamiento exigido por una norma legal o reglamentaria.

4. La propuesta deberá contener la declaración de no existencia de infracción y/o de responsabilidad cuando esta circunstancia se derive de la ponderación de los elementos anteriores, y no se haya efectuado el archivo previsto en el apartado 2 de este artículo ».

El apartado 1 del artículo 164 de la LUIB dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo



Ajuntament d' Andratx

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”.*

*De acuerdo con el informe del Celador n.º 138/2021 LC de fecha 26 de noviembre de 2021, se consideran personas presuntamente responsables en concepto de propietario a JH VERMOGENSVERWALTUNG GMBH, con NIF n.º N-2766****, y concepto de constructor, a J&P DESING (Pablo Monsalve Barrera), con NIF n.º ***9601***

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.

Las realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 29 de noviembre de 2021, de **3.375,00 € a cada uno de los responsables**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

De acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legalizara porque no fuera disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que correspondiera se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el



Ajuntament d' Andratx

plazo otorgado al efecto; y en un 80%, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada.

Sexto.- El artículo 22 del Decreto 1/2024 establece la obligación de comunicar en los presuntos responsables la propuesta de resolución. Una vez recibida la propuesta de resolución, dispondrán de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que se estimen pertinentes.

También indica que se los informará que, en el mismo plazo, les será puesto de manifiesto el expediente a fin de que puedan consultarlo con la asistencia, si procede, de los asesores que necesiten.

Así mismo, indica que formuladas las alegaciones a la propuesta de resolución, o transcurrido el plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase de instrucción y se remitirán todas las actuaciones al órgano que ordenó la iniciación del procedimiento. Este resolverá o lo remitirá al órgano competente por la decisión, cuando corresponda a órgano diferente.

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

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.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas, por parte de Pablo Monsalve Barrera con NIF n.º ***9601**, en fecha de 18 de octubre de 2023, por lo expuesto en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a JH VERMOGENSVERWALTUNG GMBH, con NIF n.º N-2766****, en concepto de propietario, y J&P DESING (Pablo Monsalve Barrera), con NIF n.º ***9601**, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ORADA 9 – ANDRATX, referencia catastral n.º 7967807DD4776N0001GG, consistentes en Movimiento de



Ajuntament d' Andratx

tierras de jardineras 18 m³, y como 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 (2) 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 Técnico Municipal de 29 de noviembre de 2021, es de un (1) mes.

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.

TERCERO.- IMPONER a JH VERMOGENSVERWALTUNG GMBH, con NIF n.º N-2766****, en concepto de propietario una sanción de propietario y a J&P DESING**



Ajuntament d' Andratx

(Pablo Monsalve Barrera), con NIF n.º ***9601**, en concepto de constructor, una sanción por importe de **3.375,00 € a cada uno de ellos** por al comisión de una infracción grave tipificada en el artículo 163.2.c).i LUIB, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ORADA 9 – ANDRATX, referencia catastral n.º 7967807DD4776N0001GG, consistentes en Movimiento de tierras de jardineras 18 m³, y como consecuencia:

Se adjunta la liquidación de la sanción.

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

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

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

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria.

Expedient 5362/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5362/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 14 de junio de 2021 el Celador Municipal emite informe nº 74/2021 LC, por una inspección realizada día 10 de junio de 2021 en C/ MALLORCA, 34 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109911DD5800N0001IJ.

"1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación: SUELO URBANO

Zonificación: PLURIFAMILIAR II

2. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Realizando el ejercicio habitual de mi trabajo, haciendo un seguimiento de la zona, se ha comprobado que en la vivienda situada en la calle Mallorca, 34 se están realizando obras que no se ajustan a la comunicación previa solicitada.

3. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personado en citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido observar que se están realizando obras que no se ajustan a la comunicación previa solicitada. Se han realizado obras de demolición y refuerzo estructural que, bajo el criterio del que suscribe y sin perjuicio de un criterio superior, deberían ser ejecutadas con licencia de obras.

Se realizará un informe mas detallado indicando las actuaciones que no se ajustan a la

comunicación previa solicitada.

4. RESPONSABLES:

TITULAR

NOMBRE ARTIGAO MORAGUES GUILLERMO NIF 4319XXXXT

[...]

TITULAR

NOMBRE BENITO SANCHEZ ANDREA VEGA NIF 0798XXXXS



Ajuntament d' Andratx

[...]

CONSTRUCTOR

NOMBRE ANDRACONS SL NIF B0765XXXX

[...]

ARQUITECTO

NOMBRE SINO PEREZ JUAN NIF 4317XXXXS

[...]"

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

"Referencia Catastral

0109911DD5800N0001IJ

Localización.

CL MALLORCA 34

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: ARTIGAO MORAGUES GUILLERMO

NIF/NIE: 4319XXXXT

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 20/08/2020

Apellidos Nombre/Razón Social: BENITO SANCHEZ ANDREA VEGA

NIF/NIE: 0798XXXXS

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 20/08/2020 "

3º.- Mediante Decreto del Alcalde nº 2132, de 14 de junio de 2021, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o



Ajuntament d' Andratx

de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en C/ MALLORCA, 34 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109911DD5800N0001IJ, a GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES, con NIF nº 4319XXXXT, y a ANDREA VEGA BENITO SANCHEZ, con NIF nº 0798XXXXS, en concepto de propietarios, a ANDRACONS S.L., con NIF nº B0765XXXX, en concepto de constructora y a SIMO PEREZ JUAN, con NIF nº 4317XXXXS, en concepto de arquitecto.

4º.- El 16 de junio de 2021 el Celador Municipal emitió el informe nº 74/2021 LC:

"1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA P. II. - PLURIFAMILIAR*

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 3999/2021: Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina. En tramitación.

- 3534/2021: Comunicación previa para rehabilitación de fachada interior y cubierta, cambio de solado en planta piso.

- 7276/2021: Comunicación previa para nivelación de terreno y formación de cerramiento con bloque italiano.

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

El inspector de obras que suscribe, informa a esta unidad que en el ejercicio diario de sus funciones, con fecha 10 de junio de 2021, detecta una obra, situada en el emplazamiento arriba indicado, que está realizando obras que no se ajustan a las comunicaciones previas solicitadas.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

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

En el momento de la visita, se puede observar que se están realizando obras de demolición de parte de la vivienda, refuerzos estructurales, instalación de estructura metálica, movimientos de tierras, reparación de cubierta, modificación de forjados y apertura de huecos en fachada.



Ajuntament d' Andratx

Revisadas las comunicaciones previas y la licencia que consta en la base de datos municipal, se ha comprobado que se están realizando las obras reflejadas en la licencia 3999/2021. Dicho expediente se encuentra en tramitación, no disponiendo de la licencia correspondiente para ejecutar las obras.

Basandome en el proyecto y en el presupuesto presentado (Exp 3999/2021) las partidas que se encuentran ejecutadas son las siguientes:

- Demoliciones: 100% ejecutadas*
- Movimiento de tierras: 100% ejecutadas. En el proyecto figura la realización de una piscina pero en el presupuesto no figura ninguna partida.*
- Estructura de hormigón: Falta por ejecutar la zona correspondiente a la ampliación de la vivienda.*
- Estructura metálica: Se ha ejecutado la zona interior, quedando por ejecutar la zona exterior.*
- Forjados: Se ha ejecutado la zona interior, a excepción de la escalera. Quedando por realizar la zona de la ampliación de la vivienda.*
- Cubiertas: Se ha ejecutado la cubierta inclinada que da con la calle Mallorca, 34. Aproximadamente, 40 m².*

5. LICENCIA URBANÍSTICA/COMUNICACIÓN PREVIA:

LICENCIA/CP NO

N.º LICENCIA 3999/2021 ESTADO EN EJECUCIÓN

CARTEL INFORMATIVO NO

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

[...]"

5º.- El 18 de junio de 2021 la Celadora Municipal informa que "Personada en la dirección anteriormente citada, siendo las 11:25 horas del JUEVES 17 de JUNIO de 2021, la inspectora de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de suspensión de obras".

6º.- El 22 de junio de 2021, RGE nº 2021-E-RE-5119, SIMO PEREZ JUAN presenta



Ajuntament d' Andratx

alegaciones.

7º.- El 30 de junio de 2021 la Arquitecta Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye lo siguiente:

"Total valoración de obras ejecutadas sin licencia: 49.834,95.-€

4.Las obras ejecutadas son objeto de licencia solicitada según expediente 3999/2021, de "Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina" y quedarían legalizadas una vez obtenida la correspondiente licencia urbanística.

5.El plazo estimado para el restablecimiento de la realidad física alterada, se estima en 8 meses".

8º.- En fecha 30 de junio de 2021 la Asesora Jurídica informó la confirmación de la suspensión de obras y el inicio de los procedimientos. En la misma fecha el Alcalde elevó dicha propuesta a la Junta de Gobierno Local.

Debido a un error informático al tramitar la propuesta, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 2 de julio de 2021, acordó por error la suspensión de obras en lugar de la confirmación de la suspensión de obras y el inicio de los procedimientos.

9º.- En fecha 23 de julio de 2021, la Junta de Gobierno Local, acordó dejar sin efecto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 2 de julio de 2021, estimar las alegaciones presentadas el 22 de junio de 2021, RGE nº 2021-E-RE-5119, por SIMO PEREZ JUAN, confirmar la medida cautelar de suspensión de las obras, así como iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y un procedimiento sancionador contra GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES, con NIF nº 4319XXXXT, y a ANDREA VEGA BENITO SANCHEZ, con NIF nº 0798XXXXS, en concepto de propietarios, a ANDRACONS S.L., con NIF nº B0765XXXX, en concepto de constructora.

Dicho acuerdo se notificó a los interesados:

- En fecha 04/08/2021 a ANDREA VEGA BENITO SANCHEZ.
- En fecha 04/08/2021 a GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES.
- En fecha 05/08/2021 a ANDRACONS S.L.
- En fecha 05/08/2021 a SIMO PEREZ JUAN.



Ajuntament d' Andratx

10º.- En fecha 2 de agosto de 2021, RGE nº 2021-E-RE-6254, GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES presenta solicitud de legalización exp. nº 6786/2021 LG.

11º.- En fecha 19 de agosto de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-6670, 2021-E-RE-6672 y 2021-E-RE-6674, los interesados presentan alegaciones.

12º.- En fecha 23 de agosto de 2021 la técnico que suscribe emitió la siguiente diligencia:

“Visto que en fecha 2 de agosto de 2021, RGE nº 2021-E-RE-6254, GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES presenta solicitud de legalización exp. nº 6786/2021 LG y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 5362/2021 QUEDA SUSPENDIDO desde el 2 de agosto de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

13º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 12 de agosto de 2022, acordó conceder licencia urbanística al proyecto de legalización de obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto presentado en fecha 02 de agosto de 2021 (2021-E-RE-6254), con nº de visado 11/07491/21 de día 21 de julio de 2021, expediente 6786/2021, solicitado por el SR. GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES, situado en CARRER MALLORCA, 34- ANDRATX, referencia catastral 0109911DD5800N0001IJ, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

En el acuerdo se establecía lo siguiente:

“FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Legalización de las obras de demolición de volumen de trastero exterior, demoliciones interiores de revestimientos, tabiques y carpintería, y acotados estructurales.

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 18.782,25'-€.

[...]

CUARTO. Dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos. Tal y como consta en el informe técnico, con la resolución favorable del expediente de legalización que nos ocupa quedaría resuelto el expediente de



Ajuntament d' Andratx

infracció 5362/2021”.

14º.- En fecha 19 de junio de 2023 el Celador Municipal emite informe en el que indica:

“Revisado el informe pericial presentado por Andracons SL., con registro de entrada 2021-E-RE-6674, y los informes del inspector municipal de fecha 16 de junio y 20 de diciembre de 2021 se ha podido comprobar lo siguiente:

Las obras a fecha de 18 de agosto de 2021 se encontraban en el mismo estado que la descrita en el informe del inspector municipal de fecha 16 de junio de 2021”.

15º.- En fecha 19 de junio de 2023 la Instructora de los procedimientos emitió la Propuesta de Resolución.

16º.- En fechas 01/07/2023 y 03/07/2023, RGE n.º 2023-E-RE-6073, 2023-E-RE-6074 y 2023-E-RE-6119, los interesados presentan escrito reconocimiento su responsabilidad y solicitando liquidación con reducciones.

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

- ANDRACONS S.L.: 3.285,01 €. Liquidación cobrada en fecha: 24/08/2023.
- ARTIGAO MORAGUES GUILLERMO: 1.642,51 €. Liquidación cobrada en fecha: 24/08/2023.
- BENITO SANCHEZ ANDREA VEGA: 1.642,51 €. Liquidación cobrada en fecha: 05/08/2023.

18º.- En fecha 22 de abril de 2024 el Administrativo de Disciplina emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.. 5362/2021, en el qual es consta PROPOSTA DE RESOLUCIÓ emesa per la Instructora a data 19/06/2023.

Vist que la Proposta es va notificar als interessats:

- ANDRACONS S.L., en data 20/06/2023
- ANDREA VEGA BENITO SANCHEZ, en data 20/06/2023
- GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES rebuig de data 1/07/2023.

Vist que el termini per presentar al·legacions era:



Ajuntament d' Andratx

- del 21/06/2022 a 5/07/2023 per les notificacions recollides el 20 de juny de 2023
- del 02/07/2023 al 16/07/2023 per la rebutjada;

A data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat:

- La Sra. Benito Sánchez escrit amb RGE 2023-E-RE-6073 de data 1/07/2023.
- El Sr. Artigao Moragues escrit amb RGE 2023-E-RE-6074 de data 1/07/2023.
- Andracons SL. el RGE 2023-E-RE-6119 de data 3/07/2023.

En totes elles reconeixen la seva responsabilitat i voluntat de pagar.

Consten dins de l'expedient els justificants de pago de les sancions reduïdes per imports de:

- 3285,01€ (Andracons SL) cobrada en data 24/08/2023.
- 1642,51€ (Sra. Benito Sánchez) cobrada en data 5/08/2023.
- 1642,51€ (Sr. Artigao Moragues) cobrada en data 24/08/2023.

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

PRIMERO.- El artículo 188.2.g) de la LUIB determina que el acto de iniciación del procedimiento de restablecimiento incluirá 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.

Por otro lado, y en cuanto al procedimiento de sancionador, el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora dispone que los interesados dispondrán de un plazo de quince días para formular alegaciones a la iniciación y proponer prueba, concretando los medios de que pretendan valerse.

Y el apartado 4 del anterior artículo indica que en la notificación se advertirá a los interesados que, si no efectúan alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación en el plazo previsto, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la



Ajuntament d' Andratx

responsabilidad imputada.

En fechas 01/07/2023 y 03/07/2023, RGE n.º 2023-E-RE-6073, 2023-E-RE-6074 y 2023-E-RE-6119, los interesados presentan escrito reconocimiento su responsabilidad y solicitando liquidación con reducciones.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 23 de julio de 2021, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que en el plazo de dos meses personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 12 de agosto de 2022, acordó conceder licencia urbanística al proyecto de legalización de obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto presentado en fecha 02 de agosto de 2021 (2021-E-RE-6254), con nº de visado 11/07491/21 de día 21 de julio de 2021, expediente 6786/2021, solicitado por el SR. GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES, situado en CARRER MALLORCA, 34- ANDRATX, referencia catastral 0109911DD5800N0001IJ, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

En el acuerdo se establecía lo siguiente: *“Dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos. Tal y como consta en el informe técnico, con la resolución favorable del expediente de legalización que nos ocupa quedaría resuelto el expediente de infracción 5362/2021”*.

Por tanto, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de julio de 2021 visto que las obras han sido legalizadas.

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

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

«1. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario y se hubiera fijado la cuantía, bien



Ajuntament d' Andratx

*en el acto de iniciación del expediente, bien en la propuesta de resolución, **el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, determinará la terminación de procedimiento**, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos procedentes.*

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

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

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

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

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

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

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

El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o



Ajuntament d' Andratx

cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

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

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el presupuesto del expediente de legalización, de 14.086,69 €.

Sin embargo, se aprecia la aplicación de dos atenuantes del art. 184.2.b) y 184.2.c) LUIB, lo que supone que la sanción debería ser de 10.950,05 €.

Es de aplicación la reducción por legalización del 50% del artículo 176 LUIB *“si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si*



Ajuntament d' Andratx

*se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto”, por tanto, corresponde una sanción de **5.475,02 €**.*

El artículo 40 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público establece que *"Cuando el cumplimiento de una obligación establecida por una norma con rango de Ley corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan. No obstante, cuando la sanción sea pecuniaria y sea posible se individualizará en la resolución en función del grado de participación de cada responsable"*.

En atención al principio de responsabilidad correspondía imponer una sanción de 5.475,02 € a los propietarios, **2.737,51 €** a GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES, con NIF nº 4319XXXXT, y **2.737,51 €** a ANDREA VEGA BENITO SANCHEZ, con NIF nº 0798XXXXS, y **5.475,02 €** a la constructora ANDRACONS S.L., con NIF nº B0765XXXX.

Por último, procede aplicar la reducción del art. 202 LUIB *"Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad 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%"*. Lo que supone que se imponga una sanción de:

- 3.285,01 € a ANDRACONS S.L.
- 1.642,51 € a GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES.
- 1.642,51 € a ANDREA VEGA BENITO SANCHEZ.

Por tanto, visto que las personas responsables han pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador n.º 5362/2021, iniciado con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ MALLORCA, 34 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109911DD5800N0001IJ, consistentes en reforma integral de la vivienda que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 6786/2021).

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en



Ajuntament d' Andratx

particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de julio de 2021 visto que las obras han sido legalizadas expediente n.º 6786/2021.

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 5362/2021, seguido contra GUILLERMO ARTIGAO MORAGUES, con NIF n.º 4319XXXXT, y ANDREA VEGA BENITO SANCHEZ, con NIF n.º 0798XXXXS, en concepto de propietarios, y contra ANDRACONS S.L., con NIF n.º B0765XXXX, en concepto de constructora, visto que ha procedido al pago de las sanciones 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 en C/ MALLORCA, 34 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0109911DD5800N0001IJ, consistentes en reforma integral de la vivienda que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 6786/2021).

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer



Ajuntament d' Andratx

directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 5364/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5364/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 14 de junio de 2021 la Celadora Municipal informe nº 132/2021 BC, por una inspección realizada día 10 de junio de 2021 en C/ MALLORCA, 38 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109912DD5800N0001JJ.

" 1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación: SUELO URBANO

Zonificación: ZONA U. - UNIFAMILIAR

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

• 5154/2021: *Comunicación previa para “canvi de canonades de lampisteria, rectificació elèctrica i canvi d'enrajolats en cuina i bany i reparació d'una paret exterior”. Registro de entrada 2021-E-RE-4467 con fecha 02/06/2021. Pendiente de revisión por el técnico municipal.*

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

La inspectora de obras que suscribe en el ejercicio habitual de sus obligaciones y haciendo seguimiento de la zona, detecta el día 10/06/2021 que en la calle Maura se está ejecutando la demolición de unos muros sin la correspondiente licencia en la parte trasera de la vivienda que da con calle Mallorca, 36 (según catastro 38).

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:



Ajuntament d' Andratx

Personada en la direcció anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba, en el momento de la visita que, una excavadora ha demolido el muro de cerramiento de parcela de la vivienda de calle Mallorca, 36 (según catastro n.º 38). La vivienda tiene la fachada en C/ Mallorca, 36 y la parte de atrás, donde se encuentra el muro demolido da a C/ Maura. Se ha demolido el muro de cerramiento de dicha vivienda y el muro medianero con la propiedad colindante en calle Mallorca, 34.

5. LICENCIA URBANÍSTICA/COMUNICACIÓN PREVIA:

LICENCIA/CP NO

N.º LICENCIA NO ESTADO EN EJECUCIÓN

CARTEL INFORMATIVO NO

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

6. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Demolición de muro de cerramiento de parcela 8 m²

- Demolición de muro entre medianeras 30 m²

7. PERSONAS RESPONSABLES:

PERSONAS RESPONSABLES

NOMBRE ANTONIA ALEMANY ROSSELLO NIF 4133XXXXA

[...]"

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

" Referencia Catastral

0109912DD5800N0001JJ

Localización.

CL MALLORCA 38 Es:E Pl:00 Pt:O

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: ALEMANY ROSSELLO ANTONIA



Ajuntament d' Andratx

NIF/NIE: 4133XXXXA

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 04/12/2015 "

3º.- Mediante Decreto del Alcalde n.º 2131, de 14 de junio de 2021, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en C/ MALLORCA, 38 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109912DD5800N0001JJ, a ANTONIA ALEMANY ROSSELLO, con NIF nº 4133XXXXA, en concepto de propietaria.

Dicha resolución se notificó a la interesada el día 17 de junio de 2021.

4º.- El 18 de junio de 2021 la Celadora Municipal informa que *“Personada en la dirección anteriormente citada, siendo las 11:25 horas del JUEVES 17 de JUNIO de 2021, la inspectora de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de suspensión de obras».*

5º.- El 30 de junio de 2021 la Arquitecta Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye lo siguiente:

“3. Total valoración de obras ejecutadas sin licencia: 2.254,17.-€

4. Las obras ejecutadas se han presentado como comunicación previa, según expedientes indicados anteriormente. Las obras correspondiente con la demolición total o parcial de construcciones y edificaciones, no pueden ser objeto de comunicaciones previas, excepto en el caso de ruina inminente, en base al art. 148 de la LUIB. Por ello, serán objeto de licencia de obra, siendo consideradas como obras legalizables.

5. El plazo estimado para el restablecimiento de la realidad física alterada, se estima en 1 mes».

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 2 de julio de 2021, acordó:

“PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada Mediante Decreto del Alcalde n.º 2131, de 14 de junio de 2021 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la



Ajuntament d' Andratx

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 ANTONIA ALEMANY ROSSELLO, con NIF nº 4133XXXXA, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ MALLORCA, 38 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109912DD5800N0001JJ, consistentes en:

- Demolición de muro de cerramiento de parcela 8 m²
- Demolición de muro entre medianeras 30 m²

Y como consecuencia: [...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ANTONIA ALEMANY ROSSELLO, con NIF nº 4133XXXXA, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ MALLORCA, 38 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109912DD5800N0001JJ, consistentes en:

- Demolición de muro de cerramiento de parcela 8 m²
- Demolición de muro entre medianeras 30 m²

Y como consecuencia: [...]"

7º.- En fecha 17 de agosto de 2021 la Instructora de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“Visto que en fecha 5 de agosto de 2021, RGE nº 2021-E-RE-6366, BARTOLOME BORRAS ALEMANY, en nombre y representación de ANTONIA ALEMANY ROSSELLO, presenta solicitud de legalización expediente nº 7090/2021, y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 5364/2021 QUEDA SUSPENDIDO desde el 5 de agosto de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

8º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 29 de diciembre de 2023,



Ajuntament d' Andratx

acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIÓN DE MURO Y NUEVA CONSTRUCCIÓN DE PARED MEDIANERA, situada en CARRER MALLORCA, 38 (ANDRATX), con referencia catastral 0109912DD5800N0001JJ, proyecto con visado COAAT Mallorca n.º 2021/06349 de fecha 19 de septiembre de 2023, redactado por el arquitecto técnico Simó Pérez Juan, y presentado en fecha 20 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9124), solicitado por la Sra. ANTONIA ALEMANY ROSSELLÓ (expediente n.º 7090/2021).

9º.- En fecha 5 de febrero de 2024 la Secretaria de los procedimientos de disciplina urbanística emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.5364/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 2 de juliol de 2021, de confirmar suspensió i d'inici d'expedient de restabliment i sancionador.

Vist que l'Acord ha estat notificat al següent interessat:

- Sra. ANTONIA ALEMANY ROSSELLO , en data 12/07/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 13/07/2021 a 2/08/2021, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització era de 13/07/2021 a 12/09/2021.

A data actual i segons els documents que tenc al meu abast s'ha presentat projecte de legalització, amb RGE 2021-E-RE-6366 en data 5/08/2021 expedient nº 7090/2021 llicència atorgada 29/12/2023.

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”.

10º.- En fecha 6 de febrero de 2024 la instructora de los procedimientos emitió la Propuesta de Resolución que fue notificada en fecha 13/02/2024 a la interesada.

11º.- En fecha 22 de abril de 2024 la secretaria de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5364/2021, i segons la Proposta de la Instructora de data 6 de febrer de 2024 d'expedient sancionador.



Ajuntament d' Andratx

Vist que la Proposta de Resolució ha estat notificat al següent interessat,

- Sra. ANTONIA ALEMANY ROSSELLO, en data 13/02/2024.

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 14/02/2024 a 06/03/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la Instructora del/s procediment/s Maria Francisca Ruiz Roig per tal d'emetre proposta de resolució final de l'expedient".

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

No consta que la interesada haya presentado alegaciones a la Propuesta de Resolución de fecha 6 de febrero de 2024.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 2 de julio de 2021, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.



Ajuntament d' Andratx

En fecha 5 de agosto de 2021, RGE nº 2021-E-RE-6366, BARTOLOME BORRAS ALEMANY, en nombre y representación de ANTONIA ALEMANY ROSSELLO, presenta solicitud de legalización expediente nº 7090/2021.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 29 de diciembre de 2023, acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIÓN DE MURO Y NUEVA CONSTRUCCIÓN DE PARED MEDIANERA, situada en CARRER MALLORCA, 38 (ANDRATX), con referencia catastral 0109912DD5800N0001JJ, proyecto con visado COAAT Mallorca n.º 2021/06349 de fecha 19 de septiembre de 2023, redactado por el arquitecto técnico Simó Pérez Juan, y presentado en fecha 20 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9124), solicitado por la Sra. ANTONIA ALEMANY ROSSELLÓ (expediente n.º 7090/2021).

En el informe técnico del expediente de legalización la Arquitecta Municipal informó: *“Amb l'autorització del present expedient quedarien legalitzades les obres descrites al expedient d'infracció urbanística que s'està instruint (expedient 5364/2021)”*.

Visto lo anterior, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 2 de julio de 2021.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

para su legitimidad:

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

fecha 30/06/2021, de **1.690,63 €**.

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".

Corresponde aplicar la reducción por legalización del 50%, lo que supone que se deba imponer una sanción de 845,31 €.

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

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad



Ajuntament d' Andratx

urbanística y de la realidad física alteradas iniciados por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 2 de julio de 2021 contra ANTONIA ALEMANY ROSSELLO, con NIF nº 4133XXXXA, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ MALLORCA, 38 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109912DD5800N0001JJ, que posteriormente han sido legalizados (exp. 7090/2021), consistentes en:

- *Demolición de muro de cerramiento de parcela 8 m²*

- *Demolición de muro entre medianeras 30 m²*

SEGUNDO.- IMPONER a ANTONIA ALEMANY ROSSELLO, con NIF nº 4133XXXXA, en concepto de propietaria, una sanción de **845,31 €**, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el artículo 163.2.c).i de la LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en en C/ MALLORCA, 38 – ANDRATX, referencia catastral nº 0109912DD5800N0001JJ, que posteriormente han sido legalizados (exp. 7090/2021), consistentes en:

- *Demolición de muro de cerramiento de parcela 8 m²*

- *Demolición de muro entre medianeras 30 m²*

Se adjuntan al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer



Ajuntament d' Andratx

directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

