

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2024/18	Junta de Govern Local
<b>DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ</b>	

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

10 / de maig / 2024

**Durada:**

Des de les 8:58 fins a les 9:21

**Lloc:**

Sala de Juntes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

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

**Excuses d'assistència presentades:**

1. Magdalena

Juan

Pujol:

«Viatge»

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

<b>A) PART RESOLUTIVA</b>	
<b>Aprovació de l'acta de la sessió anterior</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
<b>Expedient 1011/2024. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Atenent el Conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l'execució de la tercera convocatòria de bons «Queda't a Andratx» per a la promoció i reactivació del comerç local del municipi d'Andratx.

Vista la publicació al BOIB núm. 051, de 18 d'abril de 2024, on es va publicar la convocatòria amb un termini d'adhesió al comerços de 7 dies naturals des del dia següent a la publicació finalitzant aquest termini el 25 d'abril de 2024.

Atès que el conveni indica que «els fons subvencionals objecte de distribució mitjançant el sistema de venda i bescanvi de bons són 62.740€ que corresponen a un crèdit de pagament per a l'exercici de 2024 consignat en l'aplicació pressupostària núm. 430.48000».

Vist que el conveni al punt sisè diu el següent: *«El lliurament dels fons a l'entitat col·laboradora es farà mitjançant un únic pagament per anticipat. Una vegada publicada la convocatòria i finalitzat el termini de presentació de sol·licituds, s'abonarà del 100% de l'import dels fons en els quals consisteixen els ajuts que s'han de gestionar en el compte indicat per la Cambra de Comerç de Mallorca. Des d'aquest moment, la Cambra es constitueix en dipositària dels fons, en virtut del que estableix l'article 16.3 apartat f) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions i custodiarà aquest dipòsit degudament fins al seu posterior lliurament als beneficiaris».*

Vist l'informe provisional aportat per la Cambra de Comerç de Mallorca en data 25 d'abril de 2024 en relació a les entitats que hagin sol·licitat l'adhesió a la convocatòria «Queda't a Andratx» determinant quines compleixen els requisits i quines han d'esmenar la sol·licitud i l'informe proposta de les entitats que compleixen els requisits establerts a les bases reguladores i que, per tant, s'adhereixen a la campanya «Queda't a Andratx».

Vist l'informe definitiu aportat per la Cambra de Comerç de Mallorca en data 30 d'abril de 2024 en relació als establiments que formen part de la tercera campanya.



## Ajuntament d' Andratx

Vist l'Informe favorable de data 6 de maig de 2024 emès per la Intervenció Municipal.

En l'exercici de les facultats que em confereix la legislació vigent, dict la següent:

### PROPOSTA:

**PRIMER.-** Reconèixer i ordenar l'abonament del 100% dels fons en els quals consisteix els ajuts que s'han de gestionar per part de Cambra de Comerç en el compte indicat. Aquest fons ascendeixen a 62.740€, a càrrec de la partida pressupostària núm. 430.48000.

**SEGON.-** Notificar als interessats.

**TERCER.-** Comunicar a la Intervenció i Tresoreria Municipal, pel seu abonament.

Expedient 3107/2018. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 3107/2018, incoado en este Ayuntamiento por el Sr. Lorenzo Bosch Salvà, correspondiente al proyecto básico y de ejecución de rehabilitación de casa con cochera en edificio entre medianeras, situada en Avenida Almirante Riera Alemany, 5 (Andratx), con referencia catastral 7474510DD4777N0001JO.

Visto que, en el informe jurídico de fecha 16 de abril de 2024, y por consiguiente, en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 19 de abril de 2024, en virtud de la cual se otorgó la licencia urbanística al proyecto básico y de ejecución referenciado, no se señalan los plazos de inicio y de ejecución de las obras.

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

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

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

En vista de todo lo expuesto, la técnica que suscribe eleva a la Junta de Gobierno Local la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**



## Ajuntament d' Andratx

**PRIMERO.-** Añadir al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 19 de abril de 2024 lo siguiente:

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

**SEGUNDO.-** Que se notifique al interesado.

**TERCERO.-** Que se de traslado de la Resolución a la Unidad de Gestión Tributaria.

<b>Expedient 4859/2019. Llicència o Autorització Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4859/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER VELAZQUEZ, 3 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6691701DD4769S0001BQ, solicitado por la entidad mercantil **AUREUS MALLORCA GMBH**, 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 27 de mayo de 2019, el Sr. Christian Moehrke, en representación de la entidad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-6331).

**2º.-** En fecha 24 de agosto de 2021, tuvo entrada en este Ayuntamiento la autorización emitida por la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori, condicionada a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6778):

*“) El promotor és responsable del projecte, de l'execució de l'obra i dels d'anys que es puguin produir al domini públic hidràulic o a tercers.*

*b) Qualsevol modificació de la documentació presentada que afecti a les activitats o*



## Ajuntament d' Andratx

---

*usos que fixa l'article 9 del RDPH requerirà un nou tràmit tècnic.*

*c) S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.*

*d) La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la Direcció General de Recursos Hídrics amb núm. de referència 3295/2019, adjuntant un plànol de situació amb la finalitat de comprovar el compliment de les condicions establertes.”*

**3º.-** En fecha 3 de mayo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. n.º 2022-E-RE-3464), siendo completado en fecha 25 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4412).

**4º.-** En fecha 22 de junio de 2022, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 16 de junio de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-5481).

**5º.-** En fecha 28 de septiembre 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-8048).

**6º.-** En fecha 17 y 18 de octubre de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 14 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-11227 y 2023-S-RE-11228).

**7º.-** En fecha 29 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11819), siendo completado en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3548).

**8º.-** En fecha 26 de marzo de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

*“Consideracions tècniques:*

*Vista la documentació presentada (projecte refós) en data 29/11/2023 amb E-RE-11819, i la nota simple actualitzada presentada en data 25/03/2024 amb E-RE-3548, per a esmenar les deficiències requerides a l'informe tècnic anterior de data 06/10/2023, el tècnic que subscriu informa de que aquestes han quedat resoltes.*

*En base a lo exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al*



## Ajuntament d' Andratx

*projecte presentat en data 29/11/2023 amb E-RE-11819, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11819).

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

- **Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA):** consta autorización de AESA de fecha 12 de septiembre de 2019 (Decreto n.º 584/1972 de 24 de febrero), condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2019-E-RC-10343):

*“- No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda unifamiliar y para la grúa torre, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la instalación de la grúa torre.*

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

- **Direcció General de Recursos Hídrics:** consta autorización registrada en este Ayuntamiento en fecha 24 de agosto de 2021, condicionada a las siguientes prescripciones (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6778):

*“) El promotor és responsable del projecte, de l'execució de l'obra i dels d'anys que*



## Ajuntament d' Andratx

---

*es puguin produir al domini públic hidràulic o a tercers.*

*b) Qualsevol modificació de la documentació presentada que afecti a les activitats o usos que fixa l'article 9 del RDPH requerirà un nou tràmit tècnic.*

*c) S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.*

d) La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la Direcció General de Recursos Hídrics amb núm. de referència 3295/2019, adjuntant un plànol de situació amb la finalitat de comprovar el compliment de les condicions establertes.”

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

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

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento de la LOUS\*\*, \*\* en fecha 26 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11819), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por el despacho



## Ajuntament d' Andratx

de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11819), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER VELAZQUEZ, 3 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6691701DD4769S0001BQ, proyecto redactado por el despacho de arquitectos MP6 Arquitectura S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11819), solicitado por solicitado por la entidad mercantil **AUREUS MALLORCA GMBH**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE P3/PA (PORT D'ANDRATX)**.
- Zonificación: **U – UNIFAMILIAR**.

### 2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN NOVECIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA EUROS (1.906.630,00.-€)**.
- 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



## Ajuntament d' Andratx

---

de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).

- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

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

*“Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones 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.-** Se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la LUIB, en cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas:

*“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*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la



## Ajuntament d' Andratx

presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que 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.

**SEXTO.-** 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: **UN MILLÓN NOVECIENTOS SEIS MIL SEISCIENTOS TREINTA EUROS (1.906.630,00.-€).**

<b>Expedient 5980/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

En relación al expediente n.º 5980/2021, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de LO 14/2014 y MD 39/2016)**, situada en **CARRER CONGRE, 65 (SOLAR 36, MANZANA 5) – URB. COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759922DD4776N0001XG, solicitado por el Sr. **INGO SCHLEICHER**, en cumplimiento con el artículo 139 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo 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



## Ajuntament d' Andratx

---

Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 16 de junio de 2021, Goet Arquitectura i Interiorisme S.L.P., en representación de Golan Investments S.L., registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de LO 14/2014 y MD 39/2016) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-4945), siendo completada en fecha 15 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5849).

**2º.-** En fecha 26 de julio de 2022 se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 9 de junio de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-6283).

**3º.-** En fecha 21 de septiembre 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-7825).

**4º.-** En fecha 25 de enero de 2023 se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 2 de diciembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-649).

**5º.-** En fecha 10 de febrero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1346).

**6º.-** En fecha 29 de marzo de 2023, se realizó un cambio de titularidad de la licencia urbanística LO 14/2014, pasando de Golan Investments S.L. a INGO SCHLEICHER. Expediente n.º 9142/2022.

**7º.-** En fecha 3 de mayo 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 28 de abril de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4493).

**8º.-** En fecha 22 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4601).

**9º.-** En fecha 1 de septiembre de 2023 se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal



## Ajuntament d' Andratx

---

en su informe de fecha 11 de agosto de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-9224).

**10º.-** En virtud del Decreto n.º 2977/2023 de fecha 30 de octubre de 2023 se concedió al interesado una ampliación del plazo otorgado para la subsanación de las deficiencias notificadas (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12351).

**11º.-** En fecha 16 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11339).

**12º.-** En fecha 2 de abril de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

*“1. L’habitatge existent fou construït a l’empar de la llicència obtinguda de l’expedient MA44/1998, i obtingué el Certificat Final d’Obra CFO-71/2008.*

*L’any 2014 es sol·licita llicència d’obra per a la construcció d’una pèrgola a la terrassa de planta baixa i el cobriment de l’aparcament annex a l’habitatge (LO-14/2014), la llicència del qual fou atorgada en data 23 de desembre de 2015.*

*En data 9 d’agost de 2016, es presenta sol·licitud de llicència de modificacions en el transcurs de les obres. En data 31 de maig de 2019, es va atorgar llicència a l’expedient MD-39/2016, segons projecte refós presentat amb registre 2018-E-RE-145. Amb aquesta modificació el projecte consisteix en reforma i ampliació d’habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.*

*2. Les modificacions durant el transcurs de les obres sol·licitades en el present expedient consisteixen en:*

- Es redueix la terrassa solàrium de la piscina.*
- S’eliminen escales exteriors que comunicaven la piscina amb la terrassa cota +58,90*
- Es desplaça el jacuzzi*
- S’elimina l’ultim mur bancal del llindar oest, deixant mes terreny natural.*
- La pèrgola passa a ser en part porxo.*
- En planta baixa la sala de jocs passa a ser una sauna i es redueix la seva superfície.*
- En planta primera es redueix superfície construïda al elimina una habitació i es fan*



## Ajuntament d' Andratx

---

*petites modificacions de la distribució interior i buits de façana que afecten les habitacions 3 i 4.*

*Les modificacions sol·licitades suposen variació dels paràmetres urbanístics i s'ajusta a les determinacions del planejament vigent.*

*3. Les modificacions sol·licitades impliquen variació del volum i l'ocupació màxima autoritzades. Segons determina l'article 156 de la LUIB «. Les obres s'han de paralitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades.»*

*4. La normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre.*

*5. Examinada la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2023-E-RE-11339 s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes; i que el projecte presentat compleix, essencialment, amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

### *Conclusió*

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el Projecte refós, bàsic i d'execució, de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat amb numero de registre 2023-E-RE-11339, redactat per l'arquitecte Jaume Sánchez Vidal, amb visat COAIB núm. 11/11541/23 de data 16.11.2023, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.*

*Es CONDICIONA la llicència a:*

- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.”*

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS



## Ajuntament d' Andratx

---

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/11541/23 de fecha 16 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Jaume Sánchez Vidal, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11339).

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

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

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

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

En este caso, según el informe técnico municipal, las obras que se pretenden modificar suponen una variación de los parámetros urbanísticos, ya que consisten en:

*“-Es reduceix la terrassa solàrium de la piscina.*

*- S'eliminen escales exteriors que comunicaven la piscina amb la terrassa cota +58,90*

*- Es desplaça el jacuzzi*

*- S'elimina l'ultim mur bancal del llindar oest, deixant mes terreny natural.*

*- La pèrgola passa a ser en part porxo.*

*- En planta baixa la sala de jocs passa a ser una sauna i es reduceix la seva*



## Ajuntament d' Andratx

---

*superfície.*

- En planta primera es redueix superfície construïda al elimina una habitació i es fan petites modificacions de la distribució interior i buits de façana que afecten les habitacions 3 i 4.”

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

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

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto objeto del presente informe, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo

156.1 de la LUIB, por lo que implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de la solicitud de modificación de la licencia.

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento de la LOUS, en fecha 2 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las



## Ajuntament d' Andratx

---

modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/11541/23 de fecha 16 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Jaume Sánchez Vidal, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11339), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a:

- Con carácter previo a la obtención del certificado de primera ocupación, se presente la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto.

**QUINTO.-** Atendiendo a que, según el informe técnico, será necesaria la presentación de la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto, que se corresponden con el proyecto de parcelación n.º 7583/2021. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de un valor catastral, que es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Asimismo, de conformidad con su artículo 13, son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones.

Además, se considera necesaria la coincidencia entre los datos del Registro de la Propiedad con los del Catastro y con la realidad física de las fincas, coincidencia que viene ratificada por lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la cual regula la coordinación de la información existente en ambas instituciones y define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

**SEXTO.-** Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de



## Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/11541/23 de fecha 16 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Jaume Sánchez Vidal, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11339), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a:

- Con carácter previo a la obtención del certificado de primera ocupación, se presente la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto.

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 a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de LO 14/2014 y MD 39/2016)**, situada en **CARRER CONGRE, 65 (SOLAR 36, MANZANA 5) – URB. COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759922DD4776N0001XG, proyecto con visado COAIB n.º 11/11541/23 de fecha 16 de noviembre de 2023, redactado por el arquitecto Jaume Sánchez Vidal, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11339), solicitado por el Sr. **INGO SCHLEICHER**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a:

- Con carácter previo a la obtención del certificado de primera ocupación, se presente la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (P/9PA)\***



## Ajuntament d' Andratx

---

- Zonificación: **U – UNIFAMILIAR AISLADA.**

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras LO 14/2014 asciende a la cantidad de: **DIECIOCHOMIL EUROS (18.000,00.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las modificaciones MD 39/2016 asciende a la cantidad de: **SESENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (67.055,78.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las modificaciones 5980/2021 asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (59.366,42.-€).**

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

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

4.- Atendiendo a que, según el informe técnico, será necesaria la presentación de la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto, que se corresponden con el proyecto de parcelación n.º 7583/2021. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de un valor catastral, que es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral



## Ajuntament d' Andratx

---

de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Asimismo, de conformidad con su artículo 13, son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones.

Además, se considera necesaria la coincidencia entre los datos del Registro de la Propiedad con los del Catastro y con la realidad física de las fincas, coincidencia que viene ratificada por lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la cual regula la coordinación de la información existente en ambas instituciones y define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras LO 14/2014 asciende a la cantidad de: **DIECIOCHOMIL EUROS (18.000,00.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las modificaciones MD 39/2016 asciende a la cantidad de: **SESENTA Y SIETE MIL CINCUENTA Y CINCO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (67.055,78.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las modificaciones 5980/2021 asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (59.366,42.-€).**
- 

<b>Expedient 3743/2021. Llicència o Autorització Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3743/2021, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CADERNERA, 10 (SOLAR 146) – URB. CALA MORAGUES (ANDRATX)**, con referencia catastral 6079005DD4767N0001MT, solicitado por el Sr. **VICENT MERAT**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 7 de abril de 2021, el Sr. Miguel Arenas Gou, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-2342), siendo completado en fecha 26 de abril de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-3094) y en fecha 29 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7899).

**2º.-** En fecha 13 de diciembre de 2022, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 2 de noviembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-10919).



## Ajuntament d' Andratx

---

**3º.-** En fecha 10 de enero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-245), siendo completado en fecha 18 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3474).

**4º.-** En el expediente n.º 3393/2023, la Celadora municipal emitió un informe de inspección y valoración en fecha 18 de mayo de 2023, haciendo constar lo siguiente:

*“Personada en la citada situació, es comprova que ha caigut pedres i roca a la vorera del carrer. Aquestes terres pedres i/o roques formen part d'uns petit talús, d'una alçada mitja d'uns 1,90m aproximadament i uns 20m linals aprox*

*A dia d'avui, segueix existint un possible risc d'esllavissament del material del talús, la qual cosa pot crear danys als usuaris de la via pública, ja que la zona no està senyalitzada ni protegida.*

*També s'aprecia que les obres descrites a l'expedient 3743/2021, consistents en l'ampliació de la piscina s'han executat sense llicència.*

*Atès l'expedient 3743/2021 on consta informe tècnic de dia 02/11/2022 deixa de manifest que:*

*«...4. Examinats els expedients obrants a l'arxiu municipal d'aquest ajuntament consta una suspensió d'obres SO 68/1998, per transformar la cambra sanitària ubicada sobre el garatge en habitatge, amb una superfície 35m2 . Vistes les fotografies del street view es comproven les obertures del que sembla un espai habitable sobre el garatge. Haurà de presentar-se els corresponents plànols en alçat i en secció així com justificar-se l'ús d'aquest espai ja que segons consta a la ultima llicència municipal MA 142/2002 aquest espai consta com cambra sanitària.*

*A mes, vist el plànol de cobertes inclòs a l'expedient no es correspon amb els expedients als que es va atorgar llicència pel que fa a la relació entre l'habitatge, l'annex garatge i el nucli de l'ascensor.*

*S'haurà d'acreditar la legalitat de l'edificació amb la seva configuració actual o procedir a la legalització o la restitució de totes les actuacions que deixin l'edificació en situació de fora d'ordenació. ...»*

*Per tot lo anterior, es conclou que en aquesta parcel·la hi ha obres sense llicència.”*

**5º.-** En fecha 11 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento



## Ajuntament d' Andratx

---

documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-398)

6º.- En fecha 2 de abril de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable señalando lo siguiente:

*“Consideracions tècniques:*

*Vista la documentació presentada per la subsanació de deficiències el dia 11 de gener de 2024, amb numero de registre 2024-E-RE-398, Projecte Bàsic d'ampliació de piscina, redactat per Santiago Oliver Karger amb visat COAIB 11/01/2024 s'emet el següent informe:*

*1. Vist l'informe de la zeladora d'obres de data 18.05.2023 (expedient 3993/2023) en el que es descriuen les obres executades sense llicència:*

*«1) Ampliació de la piscina. Obres descrites a l'expedient 3743/2021. Aquestes obres s'haurien executat entre 2022 i l'actualitat, encara que pareix que al gener de 2022 s'haurien iniciat.*

*2) Execució d'un porxo d'uns 4m2 aprox., a la zona de reculada. Vistes les diferents fotografies aèries, s'aprecia que entre els anys 2012 i 2015 s'hauria executat una solera i entre els anys 2015 i 2018 s'hauria executat el porxo.*

*3) Transformar la cambra sanitària ubicada sobre el garatge en habitatge, amb una superfície 35m2. Aquestes obres es descriuen a l'expedient SO 68/1998.»*

*2. Per tant, ates que les obres sol·licitades ja s'han executat sense el corresponent títol habilitant no procedeix continuar amb l'estudi de la documentació presentada del present expedient d'ampliació i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització.*

*3. Al informe de la zeladora també es fa referència a altres actuacions executades sense llicència i que per tant deixen l'edificació en situació de fora d'ordenació. En tot cas es reitera que per poder autoritzar la legalització d'obres d'ampliació s'haurà d'acreditar la legalitat de l'edificació amb la seva configuració actual o procedir a la legalització o la restitució de totes les actuacions que deixin l'edificació en situació de fora d'ordenació, sinó en cap cas seran autoritzables obres d'ampliació segons determina l'article 86 del Reglament de la LOUS.*

*Conclusió*



## Ajuntament d' Andratx

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar DESFAVORABLEMENT, la sol·licitud d'ampliació de piscina en habitatge unifamiliar aïllat ja que les obres sol·licitades ja es troben executades sense el corresponent títol habilitant i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització.”*

### 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 ampliación de una piscina situada en una vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por el arquitecto Santiago Oliver Karger, con visado COAIB n.º 11/01/2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-398).

**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 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.-** Visto el informe de la Celadora municipal emitido en fecha 18 de mayo de 2023 en el que se señala que las obras solicitadas ya se han ejecutado, por tanto, sin el correspondiente título habilitante.

Asimismo, la Celadora municipal también hace referencia en su informe a otras actuaciones ejecutadas sin licencia urbanística:



## Ajuntament d' Andratx

---

*“2) Execució d'un porxo d'uns 4m2 aprox., a la zona de reculada. Vistes les diferents fotografies aèries, s'aprecia que entre els anys 2012 i 2015 s'hauria executat una solera i entre els anys 2015 i 2018 s'hauria executat el porxo.*

*3) Transformar la cambra sanitària ubicada sobre el garatge en habitatge, amb una superfície 35m2. Aquestes obres es descriuen a l'expedient SO 68/1998.”*

Por tanto, la edificación se encontrará en situación de fuera de ordenación, de conformidad con el artículo 129.2.c) de la LUIB, que pone de manifiesto lo siguiente:

*“c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada.*

*En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.*

*Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación.*

*No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.”*

Por tanto, para poder autorizar las obras de ampliación, se deberá acreditar la legalidad de la edificación con su configuración actual o, en caso contrario, proceder a su legalización o restitución de todas las actuaciones que dejan a la misma en una situación de fuera de ordenación.

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento de la LOUS\*\*, \*\* en fecha 2 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de ampliación de una piscina situada en una vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por el arquitecto Santiago Oliver Karger, con visado COAIB n.º 11/01/2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-398), ya que ha quedado acreditado que las obras solicitadas ya han sido ejecutadas.

**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,



## Ajuntament d' Andratx

de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de ampliación de una piscina situada en una vivienda unifamiliar aislada existente, proyecto redactado por el arquitecto Santiago Oliver Karger, con visado COAIB n.º 11/01/2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-398), ya que ha quedado acreditado que las obras solicitadas ya han sido ejecutadas.

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

**PRIMERO.-** Denegar la solicitud de licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE AMPLIACIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CADERNERA, 10 (SOLAR 146) – URB. CALA MORAGUES (ANDRATX)**, con referencia catastral 6079005DD4767N0001MT, proyecto redactado por el arquitecto Santiago Oliver Karger, con visado COAIB n.º 11/01/2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 11 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-398), solicitado por el Sr. **VICENT MERAT**, ya que ha quedado acreditado que las obras solicitadas ya han sido ejecutadas.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (UA/5PA)**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U)**

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (55.635,68.-€)**.

### 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



## Ajuntament d' Andratx

---

de 10/05/2007).

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

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

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

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON SESENTA Y OCHO CÉNTIMOS (55.635,68.-€).**

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



## Ajuntament d' Andratx

oportunos.

<b>Expedient 9897/2023. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9897/2023**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia urbanística otorgada a la entidad mercantil **VILLA MIRÓ 9 S.L. (ACTUALMENTE MACOM ALEGRÍA S.L.)**, correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE**, situada en **CARRER MIRÓ, 9 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6790804DD4769S0001GQ, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** La licencia urbanística n.º 7511/2018 fue concedida a favor de VILLA MIRÓ 9 S.L.. en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2019, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

|7511/2018|Proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada existente.

Otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de octubre de 2019.

En fecha 22 de septiembre de 2021, VILLA MIRÓ 9 S.L. pasa a denominarse MACOM ALEGRÍA S.L.|

|-----|-----|

||Prórroga de inicio de las obras del expediente 7511/2018.

Otorgada por Decreto n.º 1703/2020 de fecha 26 de junio de 2020 (5 meses).|

|PRG 8464/2022|1ª Prórroga de la licencia 7511/2018 de demolición de vivienda unifamiliar aislada existente.

Denegada por Junta de Gobierno Local de fecha 10 de febrero de 2023.|

|7513/2018|Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada.

Otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de marzo de 2023|

|4948/2023|Proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada.

Informe técnico favorable de fecha 30 de noviembre de 2023, condicionado a la caducidad del expediente 7511/2018.|

|8950/2023|Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada.



## Ajuntament d' Andratx

---

Informe técnico favorable de fecha 5 de febrero de 2024.]

[10022/2023]Cambio de titularidad de la licencia n.º 7513/2018, pasa de MACOM ALEGRÍA S.L. a favor de VIVEZA MARE NOSTRUM S.L. de fecha 11 de enero de 2024.]

**2º.-** En fecha 6 de febrero de 2024, el Celador municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

*“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular, el inspector de obras que suscribe comprueba que no se ha realizado ningún tipo de actuación de las descritas en el expediente 9897/2023.”*

**3º.-** Consta informe técnico de fecha 27 de febrero de 2024 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia.

**4º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de marzo de 2024, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 7511/2018, concediendo el correspondiente trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de quince días presentase alegaciones, y siendo rectificado por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de marzo de 2024.

**5º.-** Que se notificó a la parte interesada en fecha 9 y 10 de abril de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-4573 y 2024-S-RE-4574), por lo que el plazo del trámite de audiencia y alegaciones empezaba el día 11 de marzo de 2024 y finalizaba el 29 de marzo de 2024 (ambos incluidos).

**6º.-** En fecha 6 de mayo de 2024, se emitió Certificado por parte de este Ayuntamiento en el que se pone de manifiesto que, transcurrido el plazo de quince días del trámite de audiencia, no consta ningún registro de entrada presentado en concepto de alegaciones por parte del interesado en relación al expediente que nos ocupa.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de marzo de 2024, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 7511/2018 de demolición de vivienda unifamiliar aislada existente (proyecto básico y ejecución), puesto que, de conformidad con el informe emitido por el Inspector de obras municipal en fecha 6 de febrero de 2024, se



## Ajuntament d' Andratx

---

comprueba que las obras no se han iniciado, y por tanto, se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia, tanto para el inicio como para la ejecución de las obras.

**SEGUNDO.-** Visto que no consta ningún registro de entrada en concepto de alegaciones por parte de la parte interesada.

**TERCERO.-** 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), normativa vigente en el momento de concesión de la licencia n.º 7511/2018.

**CUARTO.-** El artículo 154.2 de la LUIB, aplicable a la licencia que nos ocupa atendiendo a la fecha de su otorgamiento, esto es, el 25 de octubre de 2019, dispone que:

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

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

Por lo tanto, las licencias urbanísticas conllevan un doble deber general, por un lado, respetar unos plazos de solicitud, y por otro, llevar a cabo la actividad edificatoria en unos determinados plazos, conforme dispone la legislación autonómica.

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

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

En este orden, la jurisprudencia se ha venido pronunciando a lo largo de los años y



## Ajuntament d' Andratx

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

**QUINTO.-** La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, de acuerdo con la LUIB en concordancia 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 lo expuesto anteriormente, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la declaración de caducidad de la **LICENCIA URBANÍSTICA N.º 7511/2018 DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN)**, situada en **CARRER MIRÓ, 9 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6790804DD4769S0001GQ, otorgada a **VILLA MIRÓ 9 S.L. (ACTUALMENTE MACOM ALEGRÍA S.L.)** en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2019, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte del actual titular de la licencia, tanto para el inicio como para la ejecución de las obras.

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.-** Declarar la caducidad de la licencia urbanística n.º 7511/2018, otorgada a la entidad mercantil **VILLA MIRÓ 9 S.L. (ACTUALMENTE MACOM ALEGRÍA S.L.)**, correspondiente a la **DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN)**, situada en **CARRER MIRÓ, 9 – URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6790804DD4769S0001GQ, puesto que, se comprueba que las obras no se



## Ajuntament d' Andratx

han iniciado, y por tanto, se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia, tanto para el inicio como para la ejecución de las obras.

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

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

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

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

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

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

<b>Expedient 4272/2022. Llicència urbanística de legalització amb projecte</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

En relación al expediente n.º **4272/2022**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE ANEXO A VIVIENDA**, situada en **CARRER LLORET DE VISTALEGRE, 13 (ANDRATX)**, con referencia catastral 7912715DD4871S0001JS, solicitado por los Sres. **MIA ANNA MARIA CECILIA LAGERMAN y MIKKEL ROSSBERG**, 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



## Ajuntament d' Andratx

---

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 12 de abril de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RC-2570), siendo completado en fecha 24 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4368), en fecha 30 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4584) y en fecha 10 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-4285, 2022-E-RC-4286 y 2022-E-RC-4287).

**2º.-** En fecha 23 de junio de 2022, la Celadora municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

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

*Se legaliza un piso realizado sobre edificación existente en uso de garaje, consta de hall, dos dormitorios y baño.”*

**3º.-** En fecha 7 de septiembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8625), siendo completada posteriormente en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-765) y en fecha 29 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2421).

**4º.-** En fecha 6 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

*“Vista la documentació presentada en data 24/05/22 amb E-RE-4368, es sol·licita la legalització de la reforma d'un garatge i ampliació (annexo) d'un habitatge unifamiliar existent situat al c/Lloret de Vistalegre, 13.*

*En data 07/09/2023 amb E-RE-8625 s'aporta de nou la mateixa documentació.*

*Aquesta legalització es sol·licita arran de la denegació del MD 1710/2021 i del CFO 5270/2020 de l'expedient LO 222/2015.*

*Vist que a l'expediente de CFO de la piscina amb nº 4674/2020 i la darrera documentació aportada en data 21/02/2023 amb E-RE-1735 justifica el compliment*



## Ajuntament d' Andratx

*del l'enjardinament de la totalitat de la parcel·la, aquest paràmetre queda justificat també en aquest expedient.*

*En base a lo exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT a la documentació presentada en data 24/05/22 amb E-RE-4368 i nº de visat 11/04910/22 de data 17/05/22, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”*

**5º.-** En fecha 17 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico complementado el anterior, señalando lo siguiente:

*“En l'informe tècnic anterior deia el següent:*

*«Vista la documentació presentada en data 24/05/22 amb E-RE-4368, es sol·licita la legalització de la reforma d'un garatge i ampliació (annexo) d'un habitatge unifamiliar existent situat al c/Lloret de Vistalegre, 13.*

*En data 07/09/2023 amb E-RE-8625 s'aporta de nou la mateixa documentació.*

*Aquesta legalització es sol·licita arran de la denegació del MD 1710/2021 i del CFO 5270/2020 de l'expedient LO 222/2015. »*

*L'expedient 5806/2021 s'obre en base al meu informe tècnic de denegació del CFO 5270/2020 citat anteriorment. Les obres de la present legalització contempen les descrites en aquest informe de denegació del CFO.”*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de unas obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, consistentes en la reforma de un garaje y ampliación (anexo) de una vivienda unifamiliar existente.

Esta legalización se solicita como consecuencia de la denegación del MD 1710/2021 y del CDO 5270/2020.

**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



## Ajuntament d' Andratx

---

sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

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

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

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

*3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LOUS y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizarán mediante la licencia regulada en este artículo.*

*En estos casos, la solicitud de licencia se acompañará con la documentación que se exija para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como con la documentación a la que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea*



## Ajuntament d' Andratx

---

*necesaria en función de la actuación que se legalice.”*

De conformidad con el informe técnico, las obras de la presente legalización contemplan las descritas en el informe de denegación del CFO 5270/2020.

**TERCERO.-** De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento general de la LOUS, en fecha 6 de marzo y 17 de abril de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de un anexo a vivienda existente, proyecto redactado por el arquitecto Pedro Pablo Vaquer Caballería, con visado COAIB n.º 11/04910/22, de fecha 17 de mayo de 2022, y registrado en este ayuntamiento en fecha 24 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4368), siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

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

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de un anexo a vivienda existente, proyecto redactado por el arquitecto Pedro Pablo Vaquer Caballería, con visado COAIB n.º 11/04910/22, de fecha 17 de mayo de 2022, y registrado en este ayuntamiento en fecha 24 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4368), siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

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

**PRIMERO.-** Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE ANEXO A VIVIENDA**, situada en **CARRER LLORET DE VISTALEGRE, 13 (ANDRATX)**, con referencia catastral 7912715DD4871S0001JS, proyecto redactado por el arquitecto Pedro Pablo Vaquer Caballería, con visado COAIB n.º 11/04910/22, de fecha 17 de mayo de 2022, y registrado en este ayuntamiento en fecha 24 de mayo de 2022 (R.G.E.



## Ajuntament d' Andratx

n.º 2022-E-RE-4368), solicitado por los Sres. **MIA ANNA MARIA CECILIA LAGERMAN y MIKKEL ROSSBERG**, siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

De conformidad con el informe técnico, las obras de la presente legalización contemplan las descritas en el informe de denegación del CFO 5270/2020.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (S'ARRACÓ)**.
- Zonificación: **URI – UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**.

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS (117.957,00.-€)**.

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

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

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

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



## 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.

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

El presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO DIECISIETE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS (117.957,00.-€).**

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

De conformidad con el informe técnico, las obras de la presente legalización contemplan las descritas en el informe de denegación del CFO 5270/2020.

<b>Expedient 4690/2019. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

Visto el expediente expediente de disciplina urbanística núm. 4690/2019, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 10 de septiembre de 2021, acordó:

*“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a Javier Ferrer Sebastian, con DNI núm. XXXX3754-V, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Pz Miguel Moner, 5 Andratx, referencia referencia catastral núm. 0111208DD5801S0001ZL, consistentes en:*

*1. Realización de nueva escalera de acceso a la primera planta. Se ha procedido a la eliminación de la escalera existente y realización de una escalera nueva.*



## Ajuntament d' Andratx

---

- 2. Realización de baño en el lugar donde anteriormente estaba situada la cocina. Se ha realizado el alicatado del suelo y alicatado de paredes, instalación de tubos para sanitarios y cambio de ventana existente por una de aluminio de menor tamaño.*
- 3. Cambio de ubicación de la cocina. Lucido y alicatado de paredes, instalación de fontanería.*
- 4. Instalación de 6 vigas de 3.5 m de longitud, de hormigón, para refuerzo de nuevo techo en salón. Realización de techo a base de placas de tiza laminada.*
- 5. Separación de la zona del salón mediante un tabique de yeso laminado para la realización de una nueva habitación. Esta habitación no cuenta con ventana.*
- 6. Reparación de todas las paredes interiores y saneamiento de las mismas aplicando un mortero antihumedad.*
- 7. Realización de trabajos de retirada de la totalidad de la instalación eléctrica y colocación de una nueva.*
- 8. Instalación de una nueva compuerta en la fachada de la vivienda para la colocación de nuevo contador eléctrico*

*Lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:*

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

*Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de*



## Ajuntament d' Andratx

---

*ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 22 de junio de 2021, es de 2 meses.*

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

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

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

*SEGUNDO.- IMPONER a Javier Ferrer Sebastian, con DNI núm. XXXX3754-V, una sanción de 46.699,11 €, por la comisión de una infracción MUY GRAVE tipificada en el art. 163.2.d).iii en relación con 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 la Pz Miguel Moner, 5 Andratx, referencia referencia catastral núm. 0111208DD5801S0001ZL, consistentes en:*

- 1. Realización de nueva escalera de acceso a la primera planta. Se ha procedido a la eliminación de la escalera existente y realización de una escalera nueva.*
- 2. Realización de baño en el lugar donde anteriormente estaba situada la cocina. Se ha realizado el alicatado del suelo y alicatado de paredes, instalación de tubos para sanitarios y cambio de ventana existente por una de aluminio de menor tamaño.*
- 3. Cambio de ubicación de la cocina. Lucido y alicatado de paredes, instalación de fontanería.*
- 4. Instalación de 6 vigas de 3.5 m de longitud, de hormigón, para refuerzo de nuevo techo en salón. Realización de techo a base de placas de tiza laminada.*



## Ajuntament d' Andratx

---

5. Separación de la zona del salón mediante un tabique de yeso laminado para la realización de una nueva habitación. Esta habitación no cuenta con ventana.

6. Reparación de todas las paredes interiores y saneamiento de las mismas aplicando un mortero antihumedad.

7. Realización de trabajos de retirada de la totalidad de la instalación eléctrica y colocación de una nueva.

TERCERO.- NOTIFICAR [...]».

El acuerdo se notificó el 20 de septiembre de 2021 al interesado.

2º.- En fecha 28 de marzo de 2022 la administrativa emitió la diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4690/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 20 de setembre de 2022, ordenar restabliment i imposició de sanció.

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

- SR. JAVIER FERRER SEBASTIÀN, en data 20/09/2021.

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 21/09/2021 a 20/10/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referència a incoar expedient de multes coercitives»

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15 de julio de 2022, incoó procedimiento de expediente para la imposición de multas coercitivas por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en c/ D'Es Migjorn 3 Es:E PL:02PT:G Sant Elm (Andratx). Así mismo, se notificó a la interesada en fecha de 27 de julio de 2022.

4º.- En fecha 5 de abril de 2022 Catastro informa:

«Referencia catastral

0111208DD5801S0001ZL

Localización



## Ajuntament d' Andratx

---

PZ MIGUEL MONER 5 Es:E Pl:00 Pt:O

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Apellidos Nombre/Razón Social

FERRER SEBASTIAN JAVIER

NIF/NIE

\*\*\*\*3754V

Domicilio fiscal

\*\*\*

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

06/09/2018».

\*\*5º.- \*\*La Junta de Gobierno Local, en fecha de 15 de julio de 2022, incoó procedimiento de expediente para la imposición de multas coercitivas por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en Pz Miguel Moner, 5 Andratx, referencia referencia catastral núm. 0111208DD5801S0001ZL. Así mismo, se notificó al interesado en fecha de 1 de agosto de 2022.

\*\*6º.- \*\*En fecha 14 de octubre de 2022 la administrativa emitió la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4690/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de juliol de 2022, incoar expedient de multes coercitives.*

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

*- SR. JAVIER FERRER SEBASTIÁN, en data 01/08/2022.*

*El termini per presentar escrit d'al·legacions davant l'Ajuntament era del 02/08/2022 a 23/08/2022 i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referència a incoar primera multa coercitiva.”*

**\*\*7º.- \*\***La Junta de Gobierno Local, en fecha de 24 de marzo de 2023, acordó la imposición de la primera multa coercitiva por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en Pz Miguel Moner, 5 Andratx, referencia referencia catastral núm. 0111208DD5801S0001ZL.

**8º.-** En fecha 09 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. 4690/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 24 de març de 2023, imposar primera multa coercitiva.*

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

*- SR. JAVIER FERRER SEBASTIÁN, en data 14/07/2023 (BOE nº167). El termini per presentar escrit d'al·legacions davant l'Ajuntament era del 15/07/2023 a 4/08/2023 i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

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

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta incoar segona multa coercitiva.“*

**9º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 11 de agosto de 2023, acordó la imposición de la segunda multa coercitiva por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en Pz Miguel Moner, 5 Andratx, referencia referencia catastral núm. 0111208DD5801S0001ZL

**10º.-** En fecha de 10 octubre 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. 4690/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 11 d'agost de 2023, imposar segona multa coercitiva.*

*Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat: SR. JAVIER FERRER SEBASTIÁN, en data 29/08/2023 .*

*El termini per presentar recurs de reposició era del 30/08/2023 a 29/09/2023 i a data*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta incoar tercera multa coercitiva.”*

**11º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 22 de diciembre de 2023, acordó la imposición de la tercera multa coercitiva por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en Pz Miguel Moner, 5 Andratx, referencia referencia catastral núm. 0111208DD5801S0001ZL

**12.-** En fecha de 30 de abril de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4690/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2023, imposar tercera multa coercitiva.

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

SR. JAVIER FERRER SEBASTIÁN, en data 15/01/2024. El termini per presentar recurs de reposició era del 16/01/2024 a 15/02/2024 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El artículo 192 de la LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada. Indica que la orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos en su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquier servicios públicos.

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



## Ajuntament d' Andratx

---

ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, se concedía a las personas interesadas un plazo de dos meses para presentar el proyecto de restablecimiento, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo. Dicho acuerdo se notificó a la interesada en fecha 11/02/2022. Por tanto, el 11/04/2022 acabó dicho plazo.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 30/04/2024 en la que hace constar que no se ha presentado ni recurso ni proyecto de restablecimiento.

**SEGUNDO.-** El artículo 193 de la LUIB regula el procedimiento a seguir, como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta Ley, para 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.

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, 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 jefe informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente.

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

*“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la **imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en***

***cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la***



## Ajuntament d' Andratx

---

*periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.*

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

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

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

Las obras sin licencia se valoraron por el Arquitecto Municipal en fecha 22 de junio de 2021 en 37.359,29 €.

Lo que supone que proceda imponer multas coercitivas por importe cada vez de **3.735,93€**, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

**CUARTO.-** En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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. 4765/2023, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.- IMPONER** a Javier Ferrer Sebastian, con DNI núm. XXXX3754-V , la **cuarta** multa coercitiva de **3.735,93€** por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 10 de septiembre de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en Pz Miguel Moner, 5 Andratx, referencia referencia catastral núm. 0111208DD5801S0001ZL, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la cuarta multa coercitiva.

**SEGUNDO.-** Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del apartado 2 del artículo 153 de la Ley 2/2014, una vez transcurrido el plazo derivado de la doceava multa coercitiva se puede llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición a expensas de la persona interesada.

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

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva



## Ajuntament d' Andratx

y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

<b>Expedient 2468/2020. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente expediente de disciplina urbanística núm. 2468/2020 (IU 12/2014), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de febrero de 2022, acordó:

*“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT, consistentes en:*

- 1) Regata de unos 6m lineales y cañería con un diámetro de 90mm, hasta llegar a la acera. Esta regata se hace a la fachada lateral del edificio.*
- 2) Cierre de la terraza con aluminio de unos 8m2 aproximadamente.*

*Lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:*

*A) SEÑALAR que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento de cambio de uso ante este ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

*Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 28/04/2020, es de 4 meses.*

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

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

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

**SEGUNDO.- IMPONER a PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, una sanción de 2.267,97 € por la comisión de una infracción grave tipificada en el artículo 163.2.c) LUIB , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT, consistentes en:**



## Ajuntament d' Andratx

---

1) Regata de unos 6m lineales y cañería con un diámetro de 90mm, hasta llegar a la acera. Esta regata se hace a la fachada lateral del edificio.

2) Cierre de la terraza con aluminio de unos 8m2 aproximadamente.

[...].”

**2º.-** En fecha 9 de mayo de 2022 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2020 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 20 de setembre de 2022, ordenar restabliment i imposició de sanció.*

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

*- SRA. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 11/02/2022.*

*El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 12/02/2022 a 11/03/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.*

*Vist que amb data 15/02/2022, segons els document que tenc al meu abast, es va realitzar l'ingrés de l'import de la sanció.*

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

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referència a incoar expedient de multes coercitives”.*

**3º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 15 de julio de 2022, incoó procedimiento de expediente para la imposición de multas coercitivas por incumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada en c/ D'Es Migjorn 3 Es:E PL:02PT:G Sant Elm (Andratx). Así mismo, se notificó a la interesada en fecha de 27 de julio de 2022.

**4º.-** En fecha 22 de agosto de 2022 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 ( IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 de juliol de 2022, incoar expedient multes coercitives.*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

*- Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 27/07/2022.*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 28/07/2022 a 17/08/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

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

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta d'incoació primera multa coercitiva.”*

**5º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 24 de marzo de 2023, acordó imponer a PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, la primera multa coercitiva de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

**6º.-** En fecha 20 de junio de 2023 la administrativa emite la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 ( IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 24 de març de 2023, imposició primera multa coercitiva.*

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

*- Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 15/05/2023.*

*Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 16/05/2023 a 15/06/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.*

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

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta d'incoació segona multa coercitiva”.*

**7º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 30 de junio de 2023, acordó imponer la



## Ajuntament d' Andratx

---

**segunda** multa coercitiva PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, por importe de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

**8º.-** En fecha de 16 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. 2468/2022 (IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 30 de juny de 2023, imposició segona multa coercitiva.*

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

*-Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 07/07/2023. Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 08/07/2023 a 07/08/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.*

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

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

**9º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 23 de agosto de 2023, acordó imponer la **tercera** multa coercitiva PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, por importe de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

**10º.-** En fecha de 22 de noviembre 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. 2468/2022 ( IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 23 d'agost de 2023, imposició tercera multa coercitiva.*

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 11/10/2023.*

*Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 12/10/2023 a 11/11/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.*

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

**11º.-** En fecha de 24 de noviembre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó imponer la cuarta multa coercitiva PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, por importe de 600,00€ por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT.

**12º.-** En fecha de 30 de abril de 2024, la Auxiliar de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2468/2022 ( IU 12/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 24 de novembre de 2023, imposició quarta multa coercitiva. Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:*

*Sr. PATRICIA YVONNE BRAND, en data 14/12/2023.*

*Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 15/12/2023 a 14/01/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició.*

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El artículo 192 de la LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada. Indica que la orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos en su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de



## Ajuntament d' Andratx

---

los usos desarrollados y de cualesquier servicios públicos.

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.

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, se concedía a las personas interesadas un plazo de dos meses para presentar el proyecto de restablecimiento, a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo. Dicho acuerdo se notificó a la interesada en fecha 11/02/2022. Por tanto, el 11/04/2022 acabó dicho plazo.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 30/04/2024 en la que hace constar que no se ha presentado ni recurso ni proyecto de restablecimiento.

**SEGUNDO.-** El artículo 193 de la LUIB regula el procedimiento a seguir, como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta Ley, para 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.

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, 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 jefe informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente.

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

*“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento*



## Ajuntament d' Andratx

---

*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.*

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

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

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

Las obras sin licencia se valoraron por el Arquitecto Municipal, el 28 de abril de 2020, por un importe de 3.023,96 €.

Por tanto, visto que el art. 194 LUIB dispone que en todo caso como mínimo la cuantía de las multas coercitivas será de **600,00 €**, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de 600,00 € con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

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.- IMPONER** a PATRICIA YVONNE BRAND, con NIE nº X396XXXXP, la **quinta** multa coercitiva por un importe de **600,00€** por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 4 de febrero de 2022, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ d'es Migjorn 3, Es:E Pl:02 Pt:G Sant Elm (Andratx), referencia catastral núm. 4414601DD4841S0006XT, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mensual.

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la quinta multa coercitiva.

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

<b>Expedient 3708/2020. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3708/2020 (36/2014 IU), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** De los informes de la Inspectora de Obras núm. 153 de 21 de mayo de 2014, núm. 192 de 16 de junio de 2014 y núm. 274 de 12 de septiembre de 2014, se concluye que se han realizado obras sin licencia en la calle Navarra 17, Andratx.

La Inspectora de Obras identificaba como persona responsable al propietario/promotor: OLEG MOROZOV.

**2º.-** El 8 de mayo de 2015, mediante Decretos de Alcaldía núm. 1208/2015 y 1209/2019, se inició un procedimiento de restablecimiento y un procedimiento sancionador por infracción urbanística contra OLEG MOROZOV, con NIF núm. X268..... en concepto de propietario, por llevar a cabo las obras consistentes en Instalación de dos columnas de hierro, de unos 50cm aprox. de altura con una cadena que las une. Hormigonar unos 7m2 aprox. levantando el nivel del terreno. Y colocación de asfalto creado una pequeña rampa para poder acceder al terreno. Unos 0,50m2 aprox. de asfalto. en la calle Navararra, 17 Andratx. con referencia catastral núm. 9708929DD4890N0001MK.

**3º.-** Consta en el expediente informe de valoración cautelar de las obras sin licencia del Arquitecto Técnico Municipal en el que valora las obras por un importe de 331,41 €.

**4º.-** El 20 de mayo de 2020, la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral de la finca con referencia catastral nº 9708929DD4890N0001MK en el que aparecen como titulares:



## Ajuntament d' Andratx

---

MARTINEZ ORTIZ ANTONIO

NIF/NIE

1823XXXXK

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

12/05/2015

GUTIERREZ OCAÑA MARIA VIOLETA

NIF/NIE

4306XXXXW

Derecho

50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

12/05/2015

**5º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada día 3 de julio de 2020, acordó nombrar instructora del procedimiento a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria del mismo a JERONIMA BALAGUER BARCELÓ.

**6º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 10 de julio de 2020, acordó:

*“PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado el 8 de mayo de 2015 mediante Decretos de Alcaldía núm. 1208/2015 y 1209/2019.*

*SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra ANTONIO MARTINEZ ORTIZ, con DNI núm. 1823XXXXK, y VIOLETA GUTIERREZ OCAÑA MARIA, con DNI núm. 4306XXXXW, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Navararra, 17 Andratx. con referencia catastral núm. 9708929DD4890N0001MK, consistentes en "Instalación de dos columnas de hierro, de unos 50cm aprox. de altura con una cadena que las une.*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Hormigonar unos 7m2 aprox. levantando el nivel del terreno. Y colocación de asfalto creado una pequeña rampa para poder acceder al terreno. Unos 0,50m2 aprox. de asfalto.", y como consecuencia: [...]*

*TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra OLEG MOROZOV, con NIE núm. X-268XXXX-S, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Navarra, 17 Andratx. con referencia catastral núm. 9708929DD4890N0001MK, consistentes en "Instalación de dos columnas de hierro, de unos 50cm aprox. de altura con una cadena que las une. Hormigonar unos 7m2 aprox. levantando el nivel del terreno. Y colocación de asfalto creado una pequeña rampa para poder acceder al terreno. Unos 0,50m2 aprox. de asfalto.", y como consecuencia: [...]"*

**7º.-** Consta en el expediente diligencia de fecha 16/12/2020:

*"Visto que en fecha 12 de agosto de 2020, RGE n.º 2020-E-RC-6131, ANTONIO MARTINEZ ORTIZ, con DNI n.º 1823XXXXK, solicita legalización (exp. 6047/2020), 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. 3708/2020 QUEDA SUSPENDIDO desde el 12 de agosto de 2020 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo".*

**8º.-** En fecha 22/12/2023 la Junta de Gobierno Local acordó:

*"PRIMERO. Conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE COLOCACIÓN DE LA SOLERA DE HORMIGÓN, situado en CARRER NAVARRA, 17 (ANDRATX), referencia catastral 9708929DD4890N0001MK, solicitada por el Sr. ANTONIO MARTINEZ ORTIZ, debiendo cumplir con carácter general con las normas y condiciones específicas.*

*La colocación de los 0,50 m<sup>2</sup> de asfalto no pueden ser legalizados al haberse ejecutado en vía pública, sino que deberán ser objeto de restablecimiento.*

*En cuanto a la colocación de dos postes de hierro con una cadena tampoco será objeto de legalización ya que, según informe de la Celadora municipal de fecha 18 de enero de 2021, se han eliminado, por lo que se ha restablecido la realidad física alterada".*

**9º.-** En fecha 25 de marzo de 2024 la instructora de los procedimientos de disciplina



## Ajuntament d' Andratx

---

urbanística emitió la Propuesta de Resolución.

**10º.-** En fecha 8 de mayo de 2024 la auxiliar administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.3708/2020, i segons la Proposta de la Instructora de data 25 de març de 2024 d'expedient de restabliment i sancionador.*

*Vist que la Proposta ha estat notificada als següents interessats:*

- Sr. OLEG MOROZOV, en data 15/04/2024 (BOE núm. 92).

*Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 16/04/2024 a 07/05/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

- Sr. ANTONIO MARTINEZ ORTIZ, en data 04/04/2024.

- Sra. MARIA VIOLETA GUTIERREZ OCAÑA, en data 04/04/2024.

*Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 05/04/2024 a 25/4/2024, 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 Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució final”.*

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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 en el expediente que se hayan presentado alegaciones a la Propuesta de Resolución de la Instructora de fecha 25 de marzo de 2024.

**SEGUNDO.-** En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 10 de julio de 2020, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

En fecha 12 de agosto de 2020, RGE n.º 2020-E-RC-6131, ANTONIO MARTINEZ ORTIZ, con DNI n.º 1823XXXXK, solicita legalización (exp. 6047/2020).

En fecha 22/12/2023 la Junta de Gobierno Local acordó:

*“PRIMERO. Conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE COLOCACIÓN DE LA SOLERA DE HORMIGÓN, situado en CARRER NAVARRA, 17 (ANDRATX), referencia catastral 9708929DD4890N0001MK, solicitada por el Sr. ANTONIO MARTINEZ ORTIZ, debiendo cumplir con carácter general con las normas y condiciones específicas.*

*La colocación de los 0,50 m<sup>2</sup> de asfalto no pueden ser legalizados al haberse ejecutado en vía pública, sino que deberán ser objeto de restablecimiento.*

*En cuanto a la colocación de dos postes de hierro con una cadena tampoco será objeto de legalización ya que, según informe de la Celadora municipal de fecha 18 de enero de 2021, se han eliminado, por lo que se ha restablecido la realidad física alterada”.*

Por tanto, la colocación de los 0,50 m<sup>2</sup> de asfalto, no ha sido legalizada y debe restablecerse.

**TERCERO.-** 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*



## Ajuntament d' Andratx

---

*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 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*



## Ajuntament d' Andratx

---

*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.*
- 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".*

**CUARTO.-** 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



## Ajuntament d' Andratx

---

las alegaciones que formulen los presuntos responsables.

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

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

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

Las obras sin licencia se valoraron por el Arquitecto Técnico Municipal de la forma siguiente:

1. Instalación de columnas de hierro de unos 50cm de altura con cadena que las une: 208,00 €
2. Hormigonado de 7m2 pavimento: 115,43 €
3. Asfaltado creando una pequeña rampa de 0,50m2: 9,98 €

El apartado 5 de la disposición Transitoria 8ª de la LUIB establece que los artículos 167 a 174 de esta Ley son aplicables a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, a menos que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior.

El artículo 163.2.c) de la LUIB dispone 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



## Ajuntament d' Andratx

---

sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesitan proyecto técnico, en el caso tendrán la condición de infracción leve (en el mismo sentido el artículo 176.3.a) de la derogada LOUS).

El artículo 167.1 de la LUIB dispone que la realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto técnico Municipal, de **248,55 €**.

El apartado número 14 de la disposición final tercera del D Ley 8/2020, 13 mayo de medidas urgentes y extraordinarias para el impulso de la actividad económica y la simplificación administrativa en el ámbito de las administraciones públicas de las Illes Balears para paliar los efectos de la crisis ocasionada por la COVID-19 ha introducido el apartado 3 al artículo 176 LUIB que establece:

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

Sin embargo, el anterior apartado entró en vigor el 15 de mayo de 2020 y, de acuerdo con el art. 9 de la Constitución Española y art. 26 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, no es posible aplicarlo con efectos retroactivos.

Conforme a la LOUS en aplicación del art. 177.3.b) en relación con el 176.3.a) LOUS correspondería una sanción de superior cuantía.

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



## Ajuntament d' Andratx

incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

Asimismo, 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.

Las obras sin licencia se valoraron por el Arquitecto Técnico Municipal:

1. Instalación de columnas de hierro de unos 50cm de altura con cadena que las une: 208,00 € - *se aplica la reducción por restablecimiento:*
2. Hormigonado de 7m2 pavimento: 115,43 € - *se aplica la reducción por legalización*
3. Asfaltado creando una pequeña rampa de 0,50m2: 9,98 € - *no se aplica ningún tipo de reducción*

Lo que supone una sanción total de **27,41 €**.

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.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA** a ANTONIO MARTINEZ ORTIZ, con DNI núm. 1823XXXXK, y VIOLETA GUTIERREZ OCAÑA MARIA, con DNI núm. 4306XXXXW, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle Navarra, 17 Andratx. con referencia catastral núm. 9708929DD4890N0001MK, consistentes en:

- Colocación de asfalto creado una pequeña rampa para poder acceder al terreno. Unos 0,50m2 aprox. de asfalto.

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe de la Arquitecto Técnico Municipal es de dos (2) días.

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

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

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

**SEGUNDO.- IMPONER** a OLEG MOROZOV, con NIE núm. X-268XXXX-S, una sanción de 27,41 €, 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 la calle Navararra, 17 Andratx. con referencia catastral núm. 9708929DD4890N0001MK, consistentes en "Instalación de dos columnas de



## Ajuntament d' Andratx

hierro, de unos 50cm aprox. de altura con una cadena que las une. Hormigonar unos 7m2 aprox. levantando el nivel del terreno. Y colocación de asfalto creado una pequeña rampa para poder acceder al terreno. Unos 0,50m2 aprox. de asfalto”.

Se adjunta 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 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 y a Gestión Tributaria.

<b>Expedient 7711/2021. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7711/2021, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS



## Ajuntament d' Andratx

**PRIMERO.-** En fecha 06 de septiembre de 2021 y en fecha 26 de octubre de 2021 el interesado registró en este Ayuntamiento (2021-E-RE-7127 y 2021-E-RE-8675, respectivamente) solicitud de licencia y documentación adjunta.

**\*\*SEGUNDO.-\*\***En fecha 05 de agosto de 2020 se emitió informe técnico de deficiencias.

**TERCERO.-** En fecha 03 de noviembre de 2021 la Celadora Municipal emitió informe de inspección haciendo constar lo siguiente: “personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que se ha retirado un vertido de tierra de unos 1500 m<sup>3</sup> aprox. eliminando la gran explanada de tierra que ocupa un volumen de desmonte de 5301 m<sup>3</sup>, así como un volumen de terraplén de 168 m<sup>3</sup> tal y como refleja el proyecto presentado para su legalización subsanando así la IU-48/2013 relacionada con dicho expediente”. **CUARTO.** En fecha 23 de agosto de 2022 la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable al proyecto registrado en fecha 06 de septiembre de 2021 (2021-E-RE-7127) con n.º de visado 11/08129/21 de día 06 de agosto de 2021

**CUARTO.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 4 de noviembre de 2022, acordó conceder licencia urbanística de legalización de restitución de terreno, proyecto registrado en fecha de 6 de septiembre de 2021 (2021-E-RE-7127), con número de visado 11/08129/21 de día 6 de agosto de 2021 (expediente LG 8009/2021), situado en CARRER CORAL 8-10 del PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral 7468004DD4776N0001QG, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

*“FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN: Legalización de movimientos de tierra. PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 39.624,45€ ”.*

**\*\*QUINTO.- \*\***En fecha de 22 de diciembre de 2023, la Junta de Gobierno Local, acordó iniciar un procedimiento sancionador contra PH MALLORCA ORADA VILLAS SL, con CIF B57395931, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (Expediente LG 8009/2021), en CALLE CORAL 8-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral 7468004DD4776N0001QG, consistentes en «legalización de restitución de terreno».

**SEXTO.-** En fecha de 4 de abril de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:



## Ajuntament d' Andratx

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 7711/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2023, d'inici de procediment sancionador. Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, PH MALLORCA ORADA VILLAS, S.L.U., en data 2/01/2024.*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 03/01/2024 a 23/01/2024 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast s'han presentat escrits amb RGE nº 2024-E-RE-750 de data 22/01/2024 i RGE nº 2024-E-RE-755 de data 22/01/2024.*

*Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 742,87 €. Liquidació cobrada en data 14/02/2024.”*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

El artículo 163.2. d) iii LUIB establece que se considerarán infracciones MUY GRAVES las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten al suelo rústico protegido.

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.

El presupuesto del proyecto de legalización es de 39.624,45€.



## Ajuntament d' Andratx

De acuerdo con el artículo 167.1 LUIB, la realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras. Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 24.765,28€.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95%, lo que supondría una sanción de 1,238,12€.

Por tanto, visto que la persona responsable ha pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.C) LUIB, que posteriormente se han restablecido en CARRER CORAL 8-10 del PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral 7468004DD4776N0001QG, consistentes en "legalización de restitución de terreno".

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. 1945, de 31 de mayo de 2021, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.- FINALIZAR** el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 7711/2021, seguido contra PH MALLORCA ORADA VILLAS SL, con CIF B57395931, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente se han restablecido (Expediente LG 8009/2021), visto que ha procedido al pago de la sanción (Liquidación número 1295321) por la comisión de una infracción grave del art. 163.2.c) LUIB, en CALLE CORAL 8-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral 7468004DD4776N0001QG, consistentes en:

"legalización de restitución de terreno"

**SEGUNDO.- NOTIFICAR** el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa a las personas interesadas con indicación de que se puede interponer con carácter



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

<b>Expedient 1110/2022. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1110/2022 (25/2011 SO), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de día 11 de octubre de 2012 se resolvió:

*“3- Ordenar a CLARES DE HERRANZ JOSE, amb DNI nº \*\*\*2547\*\*, en qualitat de propietari, la demolició i restitució al seu estat anterior de les obres realitzades sense licència i no legalitzades consistents en “obres de rehabilitació d'edificació de 35 m², pavimentació de pati d'uns 27 m² i obertura d'un forat i col·locació d'escala metàl·lica”, així com impedir definitivament els usos a que donassin lloc, tot això a costa de la persona interessada.*



## Ajuntament d' Andratx

---

4- Assenyalar que la demolició, amb intervenció de facultatiu competent, ha de ser executada en el termini de 2 mesos, comptador des del dia següent al de la notificació de la resolució.

5- Apercebre la persona interessada que l'incompliment de l'ordre de demolició de les obres il·legals i de restitució de la situació al seu estat anterior determinarà, d'acord amb l'article 67 de la Llei de disciplina urbanística, l'execució subsidiària per part de l'Ajuntament d'Andratx, essent a càrrec de la persona interessada totes les despeses que s'originen".

2º.- En fecha 7 de febrero de 2022 la Jefa de Catastro informa sobre titularidad catastral (T/2022/1138):

"0511204DD5801S0002MB,

0511204DD5801S0003QZ,

0511204DD5801S0004WX,

0511204DD5801S1001BJ

Dado que para la referencia catastral solicitada no existen datos y para evitar dilaciones en los trámites administrativos, se comunican las cuatro partes determinadas de la dirección que consta en el expediente (ps. Son Mas, 21) y las cuatro aparecen a nombre de:

Apellidos Nombre/ Razón Social

DE CLARES HERRANZ JOSE (HEREDEROS DE)

NIF/NIE

\*\*\*2547\*\*

Domicilio fiscal

XXX".

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada en fecha del 1 del julio de 2022, acordó reiterar la orden de reposición dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 11 de octubre de 2012, en PASEO SON MAS 21- ANDRATX, a los propietarios CLARES DE HERRANZ JOSE (HEREDEROS DE), con NIF nº \*\*\*2547\*\*, por de las obras realizadas sin licencia y no legalizadas consistentes en "obres de rehabilitació d'edificació de 35 m²,



## Ajuntament d' Andratx

---

pavimentació de pati d'uns 27 m<sup>2</sup> i obertura d'un forat i col·locació d'escala metàl·lica".

4º.- En fecha de 28 de octubre de 2022, la Administrativa de Disciplina emitió la diligència siguiente:

*"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1110/2022 (SO 25/2011), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 01 de juliol de 2022, ordenar la demolició i restitució al seu estat anterior de les obres realitzades sense llicència consistents en obre de rehabilitació d'edificació de 35 m2, pavimentació de pati d'uns 27 m2 i obertura d'un forat i instal·lació d'escala metàl·lica al Passeig Son mas, 21 d'aquest terme municipal.*

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

*HEREDEROS JOSÉ CLARES DE HERRANZ, en data 19/07/2022 (BOE Núm. 172).*

*El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 20/07/2022 a 19/08/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.*

*Així mateix, el termini per presentar projecte de demolició davant l'Ajuntament era del 20/07/2022 a 19/09/2022 i segons els documents que tenc al meu abast, a data d'avui, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències.*

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referència a incoar expedient de multes coercitives."*

\*\*5º.- \*\*La Junta de Gobierno Local, en fecha de 5 de mayo de 2023, acordó la incoación del expediente para la imposición de multas coercitivas s contra CLARES DE HERRANZ JOSE (HEREDEROS DE), con NIF nº \*\*\*2547\*\*, en concepto de propietario, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física y alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 11 de octubre de 2012, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en PASEO SON MAS 21- ANDRATX, referencia catastral 0511204DD5801S001XL, por un importe cada vez de 600€, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento



## Ajuntament d' Andratx

---

**6º.-** En fecha de 7 de agosto de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la Diligencia Sigüiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1110/2022, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 5 de maig de 2023, incoar expedient multes coercitives.*

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

*- Sr. JOSE DE CLARES HERRANZ, en data 26/06/2023 per compareixença. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 27/06/2023 a 18/07/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

*Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de llicències urbanístiques. Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer proposta d'imposició primera multa coercitiva.”*

**7º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 11 de agosto de 2023, acordó imponer la primera multa coercitiva a CLARES DE HERRANZ JOSE (HEREDEROS DE), con NIF nº \*\*\*2547\*\*, en concepto de propietario, la primera multa coercitiva por importe de 600.-euros por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física y alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 11 de octubre de 2012, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en PASEO SON MAS 21- ANDRATX, referencia catastral 0511204DD5801S001XL, consistentes en en “obres de rehabilitació d'edificació de 35 m<sup>2</sup>, pavimentació de pati d'uns 27 m<sup>2</sup> i obertura d'un forat i col·locació d'escala metàl·lica”.

**8º.-** En fecha de 26 de septiembre de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia sigüiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1110/2022, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 11 d'agost de 2023, imposar primera multa coercitiva.*

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

*Sr. JOSE DE CLARES HERRANZ, en data 23/08/2023 per compareixença.*



## Ajuntament d' Andratx

El termini per presentar recurs de reposició era del 24/08/2023 a 23/09/2023 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de llicències. Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer proposta d'imposició segona multa coercitiva.”

**9º.-** En fecha de 13 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó imponer la segunda multa coercitiva a CLARES DE HERRANZ JOSE (HEREDEROS DE), con NIF nº \*\*\*2547\*\*, en concepto de propietario, la primera multa coercitiva por importe de 600.-euros por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física y alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 11 de octubre de 2012, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en PASEO SON MAS 21- ANDRATX, referencia catastral 0511204DD5801S001XL, consistentes en en “obres de rehabilitació d'edificació de 35 m², pavimentació de pati d'uns 27 m² i obertura d'un forat i col·locació d'escala metàl·lica”.

**10º.-** En fecha de 30 de abril de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitio la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1110/2022, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 d'octubre de 2023, imposar segona multa coercitiva.

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

Sr. JOSE DE CLARES HERRANZ, en data 16/01/2024 (BOE n.º 14).

El termini per presentar recurs de reposició era del 17/01/2024 a 16/02/2024 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El artículo 192 de la LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada. Indica que la orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la



## Ajuntament d' Andratx

---

restitución de los terrenos en su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquier servicios públicos.

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.

En el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 11 de octubre de 2012, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento. El acuerdo se notificó el 22/10/12, por tanto el plazo acabó el 22/12/2012.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 30/04/2024 en la que hace constar que *"a data actual no s'ha presentat cap recurs de reposició. Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de llicencies."*

**SEGUNDO.-** El artículo 193 de la LUIB regula el procedimiento a seguir, como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta Ley, para 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.

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, 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 jefe informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente.

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

En fecha 10 de octubre de 2012, el Arquitecto Técnico Municipal valoró las obras sin licencia en **5.675,06€**.

Por tanto, según lo dispuesto en el artículo 194.1, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600€** con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

**CUARTO.-** En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.



## Ajuntament d' Andratx

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

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. 1843, de 6 de julio de 2022, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.- IMPONER** a CLARES DE HERRANZ JOSE (HEREDEROS DE), con NIF nº \*\*\*2547\*\*, en concepto de propietario, la tercera multa coercitiva por importe de **600.-euros** por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física y alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha de 11 de octubre de 2012, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en PASEO SON MAS 21- ANDRATX, referencia catastral 0511204DD5801S001XL, consistentes en en “obres de rehabilitació d'edificació de 35 m<sup>2</sup>, pavimentació de pati d'uns 27 m<sup>2</sup> i obertura d'un forat i col·locació d'escala metàl·lica”, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

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

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

**TERCERO.- NOTIFICAR** el presente acuerdo a la persona interesada con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de



## Ajuntament d' Andratx

octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

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

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

<b>Expedient 7544/2022. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7544/2022, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** Consta informe de titularidad catastral 26/08/2022 en el que aparece:

*“Referencia catastral*

*0307804DD5800N0001AJ*

*Localización*

*CL PALMA 21 B P1:01*

*07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)*

*TITULARIDAD*

*Apellidos Nombre/Razón Social*



## Ajuntament d' Andratx

---

SANCHEZ POLO RAFAEL

NIF/NIE

43XXXX2M

*Domicilio fiscal XXXX*

*Derecho*

*50,00% de Propiedad*

*Fecha de la alteración*

*13/09/2005*

*Apellidos Nombre/Razón Social*

MARTI JAVALOYAS MARINA

NIF/NIE

43XXXXX3T

*Domicilio fiscal XXXX*

*Derecho*

*50,00% de Propiedad*

*Fecha de la alteración*

*13/09/2005”*

**2º.-** En fecha de 2 de septiembre de 2022, el Celador Municipal emitió acta de inspección número 146/2022 L por inspección llevada a cabo en fecha de 25 de agosto de 2022 en CL Palma 21 (b) P1:01. Andratx, referencia catastral número 0307804DD5800N0001AJ:

**“4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:**

*Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se comprueba lo siguiente: Se trata de una vivienda entre medianeras de 123 m<sup>2</sup>, según catastro, distribuida en planta baja y 2 plantas piso.*

*Se comprueba que se ha realizado una rehabilitación de fachada. La fachada se ha pintado de color rosa. Sería necesario que un técnico valorase si se ajusta a la norma 35,7 de las Normas subsidiarias.*



## Ajuntament d' Andratx

*También se ha comprobado que se ha instalado un aparato de aire acondicionado en la fachada, visible desde la vía pública, incumpliendo la norma 44,1 de las Normas subsidiarias.*

*Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que para la realización de dichas obras consta el expediente 6038/2022, el cual está pendiente de subsanar deficiencias.*

[... ]

### 6. DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

#### CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Rehabilitación de fachada

- instalación de aire acondicionado en fachada 70 m<sup>2</sup> “

**3º.-** En fecha 15 de septiembre de 2022, el Arquitecto Municipal emitió el informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluyó:

*“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON SIETE céntimos (1.886,07€)*

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

#### OBSERVACIONES:

#### **Las obras NO SON LEGALIZABLES**

*En base a NNSS 07 de Andratx: “...CAPITULO II NORMAS GENERALES DE ESTETICA Y CONDICIONES TECNICAS. NORMA 35. COMPOSICION DE FACHADAS Y EDIFICIOS. APARTADO 7.- de las NNSS07, que establece que: ...*

*7. - En las fachadas revocadas, quedan prohibidos los acabados tipo "granulite", o "cempral" . Se utilizarán preferentemente colores tonalidad tierra u ocre en el pintado de las fachadas. NORMA 44. INSTALACIONES EN FACHADAS.*

*1.- Toda instalación para aire acondicionado, calefacción, antenas o de cualquier otro tipo no podrá sobresalir de la línea de fachada, ni ser visible desde la vía pública. Las conducciones y desagües de estas instalaciones deberán ser interiores. ....”*

**4º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 25 de agosto de 2023, acordó iniciar un



## Ajuntament d' Andratx

---

procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y procedimiento sancionador contra RAFAEL SÁNCHEZ POLO con DNI 43XXXX2M, y contra MARINA MARTI JAVALOYAS con DNI 43XXXXX3T, en concepto de propietarios, y con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle PALMA 21 (b) P1:01 – ANDRATX, referencia catastral número 0307804DD5800N0001AJ.

5º.- En fecha de 24 de noviembre de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 7544/2022 en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 25 d'agost de 2023, d'inici d'expedient de restabliment i sancionador Vist que l'Acord es va notificar als interessats:*

- Sr. RAFAEL SANCHEZ POLO , en data 31/10/2023 (BOE núm. 260).
- Sra. MARINA MARTI JAVALOYAS , en data 31/10/2023 (BOE núm. 260)

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 2/11/2022 a 22/11/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat cap escrit d'al·legacions.*

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

6º.- En fecha de 23 de agosto de 2023, la Instructora emitió propuesta de resolució.

7º.- En fecha de 22 de abril de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió diligencia mediante la cual hace constar que:

*«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 7544/2022, i segons la Proposta de la Instructora de data 27 de novembre de 2023 d'expedient de restabliment i sancionador.*

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

*Sra. MARINA MARTI JAVALOYAS, en data 16/01/2024, (BOE núm. 14).*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 17/01/2024 a 06/02/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

*Sr. RAFAEL SANCHEZ POLO, en data 16/01/2024, (BOE Núm. 14).*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 17/01/2024 a 06/02/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.*

*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.-** 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 responsabilidad imputada.

Consta en el expediente diligencia de fecha de 22/04/24 de la Auxiliar Administrativa de Disciplina mediante la cual se indica que no se han presentado alegaciones.

**Segundo.-** En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 25 de agosto de 2023, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística indicando que los actos no puede ser legalizables, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 15 de septiembre de 2022.

A fecha de 22/04/24, tal y como se indica en la diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina no se ha presentado proyecto de restablecimiento.

**Tercero.-** El artículo 191 LUIB dispone que la persona que instruya el procedimiento



## Ajuntament d' Andratx

---

formulará la propuesta de restablecimiento de la realidad física alterada cuando:

- No se haya instado la legalización en el plazo concedido a este efecto.

Asimismo 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.

**Cuarto.-** 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”.*

**Quinto.-** El artículo 89.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, que regula la propuesta de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, dispone que:



## Ajuntament d' Andratx

---

«En el caso de procedimientos de carácter sancionador, una vez concluida la instrucción del procedimiento, el órgano instructor formulará una propuesta de resolución que deberá ser notificada a los interesados. La propuesta de resolución deberá indicar la puesta de manifiesto del procedimiento y el plazo para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes».

**Sexto.-** El Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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 13 a 15. El artículo 13 indica:

«1. Concluidos los trámites de alegaciones y de prueba, si procede, el instructor formulará la propuesta de resolución que se notificará a los interesados.

2. La propuesta de resolución tiene que contener los elementos de hecho y de derecho determinantes de la infracción y de la responsabilidad, así como las razones por las cuales se rechazan o se aceptan, total o parcialmente, las alegaciones de los interesados formuladas en el curso del expediente, o bien la declaración de inexistencia de responsabilidad.

3. Si se observa la existencia de responsabilidad, la propuesta de resolución contendrá así mismo:

a) La indicación, cuando sea procedente, de si hay circunstancias modificativas de la responsabilidad.

b) La calificación de la infracción en leve, grave o muy grave.

c) Las sanciones máximas que corresponden a la calificación propuesta y la sanción concreta que se propone.

d) Los pronunciamientos relativos a la existencia y reparación de los daños y perjuicios que hayan resultado acreditados».

Indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de



## Ajuntament d' Andratx

---

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 del Arquitecto Municipal de fecha 1 de diciembre de 2022, de **1.414,55.-euros**.

En atención al principio de responsabilidad regulado en el artículo 28 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público\*\*, \*\* corresponde imponer una sanción de 1.141,55€ a los propietarios, visto que en el informe de titularidad catastral que consta en el expediente aparece que son propietarios al 50% procede imponer una sanción de **707,27.-euros cada uno de ellos**.

**Octavo.-** 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.

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.

**Noveno.-** Por último, 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.

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. 1625/2023, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

**ACUERDO**



## Ajuntament d' Andratx

**PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERA** a RAFAEL SÁNCHEZ POLO con DNI 43XXXX2M, y contra MARINA MARTI JAVALOYAS con DNI 43XXXXX3T, en concepto de propietarios, y con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle PALMA 21 (b) P1:01 – ANDRATX, referencia catastral número 0307804DD5800N0001AJ, consistentes en:

- Rehabilitación de fachada 70m2
- Instalación de aire acondicionado en fachada

Lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos,

**SEGUNDO.- IMPONER** a RAFAEL SÁNCHEZ POLO con DNI 43XXXX2M y a MARINA MARTI JAVALOYAS con DNI 43XXXXX3T, en concepto de propietarios, una sanción por importe de **707,27.-euros cada uno de ellos**, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).i LUIB, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle PALMA 21 (b) P1:01 – ANDRATX, referencia catastral número 0307804DD5800N0001AJ, consistentes en:

- Rehabilitación de fachada 70m2
- Instalación de aire acondicionado en fachada

Se adjunta la liquidación de la sanción.

**TERCERO.- 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



## Ajuntament d' Andratx

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.

**CUARTO.- COMUNICAR** el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria.

<b>Expedient 3648/2023. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3648/2023, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**PRIMERO.-** En fecha 05 de agosto de 2021; en fecha 31 de agosto de 2021 y en fecha 13 de octubre de 2021 el interesado registró en este Ayuntamiento (2021-E-RE-6327; 2021- E-RE-6351; 2021-E-RE-6994 y 2021-E-RE-8279) solicitud de licencia y documentación adjunta.

**SEGUNDO.-** En fecha 18 de octubre de 2021 el Celador Municipal emitió informe de inspección

**TERCERO.-** . En fecha 01 de diciembre de 2022; en fecha 02 de marzo de 2023 y en fecha 21 de marzo de 2023 el interesado registró en este Ayuntamiento (2022-E-RE-10354; 2023-E-RE-1981 y 2023-E-RE-2667) solicitud adjuntando documentación.

**CUARTO.-** En fecha 27 de marzo de 2023 la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable al proyecto con nº de visado 11/02840/23 de día 21 de marzo de 2023.

**QUINTO.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 21 de abril de 2023, acordó conceder licencia urbanística al proyecto de legalización de dos pérgolas, un porche y recorrido de la rampa de acceso de vehículos y proyecto básico de



## Ajuntament d' Andratx

---

ejecución de obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, proyecto con número de visado 11/02840/23 de día 21 de marzo de 2023, redactado por el arquitecto Sr. Jaume Sánchez Vidal, expediente 7276/2021, solicitado por AXEL KILIAN con NIE XXX598G, sito en CARRER MORERA 7 – LA MOLA – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral: 5964409DD4756S0001XG, debiendo cumplir con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

**SEXTO.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 22 de diciembre de 2023, acordó iniciar un procedimiento sancionador contra AXEL KILIAN, con DNI XXX598G, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 7276/2021), en CARRER MORERA 7 – LA MOLA – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral: 5964409DD4756S0001XG, consistentes en “legalización de dos pérgolas, un porche y recorrido de la rampa de acceso de vehículos”

**SÉPTIMO.-** En fecha de 30 de abril de 2024, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3648/2023, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2023, d'inici de procediment sancionador.*

*Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, el Sr. AXEL WOLFGANG KILIAN, en data 10/01/2024.*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 11/01/2024 a 31/01/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RE-454 de data 12/01/2024.*

*Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import de 984,30 €. Liquidació cobrada en data 23/01/2024.”*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** En cuanto al procedimiento de restablecimiento, tal y como se indica en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 4 de agosto de 2023, no procedía iniciarlo dado que en fecha 19 de agosto de 2022 la Junta de Gobierno Local concedió licencia urbanística al proyecto de legalización de modificaciones



## Ajuntament d' Andratx

---

durante el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto presentado en fecha 01 de octubre de 2021 (2021- E-RE-8003), con nº de visado 11/09545/21 de día 29 de septiembre de 2021, expediente 8532/2021, VIRADA PROMOCIONES SL, situada en CARRER MURTA, 8 - PORT D'ANDRATX-ANDRATX, referencia catastral 7387412DD4778N0001BE.

**SEGUNDO.-** 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.

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

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

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

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

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

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

*3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al*



## Ajuntament d' Andratx

---

*menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.*

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

**QUINTO.-** El artículo 163.2.c).i LUIB determina 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, de acuerdo con el presupuesto de las obras indicado en el informe de técnico favorable al proyecto de legalización presentado en fecha de 21 de marzo de 2023 (2023-E-RE-2667 ), y visto que se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", supondría una sanción de 32.809,88- euros.

Así mismo, en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supone una sanción de 1.640,5-euros.

Por último, el art. 202 LUIB dispone que 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



## Ajuntament d' Andratx

---

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.

Por tanto, visto que la persona responsable ha pagado la sanción procede finalizar el procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, constitutivos de una infracción grave del art. 163.2.c)i LUIB, que posteriormente han sido restablecidos en CARRER MORERA 7 – LA MOLA – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral: 5964409DD4756S0001XG, consistentes en “legalización de dos pérgolas, un porche y recorrido de la rampa de acceso de vehículos”

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 octubre de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.- FINALIZAR** el procedimiento sancionador por infracción urbanística n.º 3648/2023, seguido contra AXEL KILIAN, con DNI XXX598G , visto que ha procedido al pago de la sanción (LIQUIDACIÓN NÚMERO 1295125) por la comisión de una infracción grave del art. 163.2.C).i LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER MORERA 7 – LA MOLA – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral: 5964409DD4756S0001XG, consistentes en “legalización de dos pérgolas, un porche y recorrido de la rampa de acceso de vehículos”

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

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este



## Ajuntament d' Andratx

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

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

<b>Expedient 3597/2024. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3597/2024, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** En fecha de 23 de abril de 20224 el Celador Municipal emite informe n.º 137/24 por una inspección realizada el 19/04/2024 en CL METGE GASPARD PUJOL 35 Es:E Pl:00 Pt:O (Referencia catastral: 0209308DD5800N0001XJ), Suelo Urbano AN-P2, en el que describe que se están ejecutando obras sin título habilitante:

#### “IV) Descripción de los actos

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y toma de medidas, se observa que se están llevando a cabo obras de reforma en la vivienda.

Al acceder a la vivienda, me atiende D. Valentín Nova, encargado de la obra. Al solicitarle la licencia de las obras se pone en contacto con la Arquitecta de la obras y le comunica que aún no está tramitada. Revisada la base de datos municipal puedo comprobar que dichas obras carecen de título habilitante.

En el momento de la visita se han ejecutado obras de demolición, apertura de nuevos huecos, tanto en el interior como en la fachada, y demolición de parte del forjado intermedio para futura colocación de nueva escalera. Se observa que gran



## Ajuntament d' Andratx

---

parte de la vivienda se encuentra apuntalada y se han instalado andamios en la terraza interior del inmueble.

[...]

VII) Descripción de las obras sin licencia: - Reforma integral de vivienda 126 m<sup>2</sup>

VIII) Personas responsables:

TITULAR CATASTRAL (100%)

CLUMO SL DNI/CIF B07196611

DIRECCIÓN ULLASTRE, 16 POBLACIÓN 07157 ANDRATX

CONSTRUCTOR

PROYECTOS Y OBRAS NOVA 2000 SL DNI/CIF B57732349

DIRECCIÓN SON BOSCH, 3 POBLACIÓN 07150 ANDRATX”

**2º.-** Mediante Decreto de la Regidora delegada de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas nº 1583, de 24 abril de 2024, se ordenó la suspensión de las obras en CL METGE GASPAS PUJOL 35 Es:E Pl:00 Pt:O - ANDRATX (Referencia catastral: 0209308DD5800N0001XJ ), al propietario CLUMO SL con CIF n.º B07196611, y al constructor PROYECTOS Y OBRAS NOVA 2000 SL, con CIF B57732349 .

**3º.-** En fecha de 5 de abril de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección tras la suspensión de obras, mediante el cual indica que:

*“III) Descripción de los actos: Personado en la citada ubicación se ha procedido a realizar una inspección para determinar el estado de la obra tras haber realizado la suspensión de obras.*

*En las fotografías adjuntas se refleja el estado de la obra en el momento de la visita.*

**IV) Estado de las obras:**

*Finalizadas No finalizadas*

*Paralizadas”*

**4º.-** En fecha de 29 de abril de 2024, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“Consideraciones técnicas:



## Ajuntament d' Andratx

### Criterios de valoración

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

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

Descripción	Superficie	Fecha de ejecución	Precio	Coeficientes (QxC)	Valoración
1) Reforma Integral	126 m <sup>2</sup>	2024	580,20€/m <sup>2</sup> Módulo mes.	0,70x1,00x2,10 (70% obras de reforma) Además, se aplican los siguientes coeficientes según tabla de baremos COAIB : Estructuras: 18% Tabiquería: 4% -----	
subtotal 22%					
23.642,22€					
				VALORACIÓN TOTAL:	23.642,22€

### OBSERVACIONES:

- A priori, las obras podrían ser legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa en vigor, revisión de normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que se pudieran encontrar afectados por estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN MES.

- Afecciones:

- Delimitación Casco Antiguo.”



## Ajuntament d' Andratx

---

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la 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



## Ajuntament d' Andratx

---

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.

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.
- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
- e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
- f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
- g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
- h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.



## Ajuntament d' Andratx

---

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. ”.

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

**Sexto.-** El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

Se consideran personas presuntamente responsables a CLUMO SL con CIF n.º B07196611, en concepto de propietario y a PROYECTOS Y OBRAS NOVA 2000 SL, con CIF B57732349 en concepto de constructor, según informe del Celador Municipal de fecha de 23/04/2024.

**Séptimo.-** Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de



## Ajuntament d' Andratx

---

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 del Arquitecto Municipal de fecha de 29/04/2024, de **17.771,66.-euros**.

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **17.771,66.-euros**, a CLUMO SL con CIF n.º B07196611, en concepto de propietario y a PROYECTOS Y OBRAS NOVA 2000 SL, con CIF B57732349 en concepto de constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

**Octavo.-** 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 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.

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.

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

**Undécimo.-** De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de Junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente



## Ajuntament d' Andratx

### ACUERDO

**PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN** adoptada mediante Decreto de la Regidora delegada de Urbanismo, Actividades y Ocupación número 1583, de 24 abril de 2024 y, en consecuencia informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

**SEGUNDO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra CLUMO SL con CIF n.º B07196611, en concepto de propietario, y contra PROYECTOS Y OBRAS NOVA 2000 SL, con CIF B57732349, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL METGE GASPAR PUJOL 35 Es:E Pl:00 Pt:O - ANDRATX (Referencia catastral: 0209308DD5800N0001XJ ), consistentes en:

*“Reforma integral 126 m<sup>2</sup> “*

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 es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1631, de 19 de junio de 2023. 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



## Ajuntament d' Andratx

---

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 ontra CLUMO SL con CIF n.º B07196611, en concepto de propietario, y contra PROYECTOS Y OBRAS NOVA 2000 SL, con CIF B57732349, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL METGE GASPAR PUJOL 35 Es:E Pl:00 Pt:O - ANDRATX (Referencia catastral: 0209308DD5800N0001XJ ), consistentes en:

*“Reforma integral 126 m<sup>2</sup> “*

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 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, 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 14.1 k) 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 GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de 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, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **17.771,66.- euros**

Corresponde imponer una sanción de 17.771,66.-euros, a CLUMO SL con CIF n.º B07196611, en concepto de propietario y de 17.771,66.-euros a PROYECTOS Y OBRAS NOVA 2000 SL, con CIF B57732349 en concepto de constructor. 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



## Ajuntament d' Andratx

---

de junio de 2023 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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

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

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.

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

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o



## Ajuntament d' Andratx

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

**CUARTO.- NOTIFICAR** la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra la presente resolución, 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.

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

### B) ACTIVITAT DE CONTROL

**Dació compte conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i la Fundació "LA CAIXA" per desenvolupar el programa de Gent Gran d' Andratx**

Es dona compte del conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i la Fundació "LA CAIXA" per desenvolupar el programa de Gent Gran d' Andratx, (expte.



## Ajuntament d' Andratx

---

1512/2024).

La Junta de Govern Local es dona per assabentada.

<b>C) PRECS I PREGUNTES</b>
No hi ha assumptes

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

