

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

| Expedient núm.                   | Òrgan col·legiat      |
|----------------------------------|-----------------------|
| JGL/2024/25                      | Junta de Govern Local |
| DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ |                       |

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

28 / de juny / 2024

**Durada:**

Des de les 9:10 fins a les 9:22

**Lloc:**

Sala de Junes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

| Expedient 1011/2024. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció) |                                          |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                         | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

### Antecedents de fet

En data 05/04/2024, per acord de Junta de Govern es van aprovar les bases de la tercera convocatòria de bons «Queda't a Andratx».

- En data 18 d'abril de 2024 es va publicar al BOIB Núm 051 la citada tercera convocatòria.
- En base al que disposava la convocatòria, s'establia la signatura d'un conveni amb la Cambra de Comerç, mitjançant el qual la mateixa obtenia la condició de subjecte col·laborador de la subvenció «Queda't a Andratx». En data 09/04/2024 es produeix la signatura entre l'Ajuntament d'Andratx i la Cambra de Comerç.
- El conveni preveu una bestreta, per part de l'Ajuntament d'Andratx, del 100% dels crèdits totals per als bons de comerç (62.740,00 €) a favor de la Cambra de Comerç perquè dugui a terme la gestió, distribució i justificació dels mateixos. La bestreta es va reconèixer per acord de Junta de Govern, en data 10/05/2024.
- En data 12/06/2024, la Cambra de Comerç presenta la justificació dels bons atorgats, on s'indica, mitjançant la memòria econòmica, que s'han lliurat bons per un total de 62.740,00 €. Per tant, exposa que s'han de retornar a l'Ajuntament d'Andratx 2.020 €.

### Fonaments de dret

- La legislació aplicable es basa en la LGS, RGS, ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, així com en el propi conveni i les bases reguladores de la tercera convocatòria dels bons «Queda't a Andratx». Tot això sense perjudici de la resta de legislació vigent que es consideri d'aplicació al present cas.
- Els arts.36 i 37 LGS, així com l'art.52 de l'ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, regulen les causes de reintegrament de les subvencions. En aquest sentit, la justificació incompleta de la quantitat percebuda (la bestreta dels 62.740,00 €) és causa de reintegrament per la part pendent de justificar. En aquest cas, 2.020 €
- En virtut de l'art. 54 de l'ordenança general de subvencions, així com l'art.38 LGS, les quantitats a reintegrar tendran la consideració d'ingressos de dret públic.
- Segons l'art. 56, queden obligats al reintegrament les persones o entitats



## Ajuntament d' Andratx

col·laboradores que preveu l'art. 53 de la mateixa norma, en aquest cas, és la Cambra de Comerç.

- El procediment a seguir és l'establert a l'art. 57 de l'ordenança general de subvencions. Així doncs, el procediment de reintegrament serà acordat, d'ofici, per l'òrgan concedent, és a dir, la Junta de Govern de l'Ajuntament d'Andratx. En el procediment s'ha de garantir l'audiència a l'interessat, si bé, en aquest cas, la pròpia Cambra de Comerç ha indicat que es troba assabentada del reintegrament dels 2.020 €, així com accepta el seu reintegrament.

Per tot això, Es proposa a la junta de Govern l'adopció del següent acord:

**Primer.-** Iniciar el procediment de reintegrament contra la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca (Q0773001C) per import de 2.020 €, més els interessos corresponents si escau, en concepte de la quantitat no justificada de la bestreta dels 62.740,00 € establerts a les pròpies bases de la subvenció, així com en el conveni regulador.

**Segon.-** Notificar el present acord a l'interessat.

**Tercer.-** Comunicar el present acord al departament d'intervenció i a la Tresoreria de l'Ajuntament d'Andratx.

| Expedient 2785/2024. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció) |                                          |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                         | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local, al seu article 25, indica que el municipi per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat. Una de les formes de dur a terme aquest mandat legal és el recolzament a entitats en la realització d'activitats que suposin un benefici social.

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 175 de 28 de desembre de 2023, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

|           |      |                               |           |
|-----------|------|-------------------------------|-----------|
| 231.48002 | SUBV | FONS MALLORQUI DE SOLIDARITAT | 3.000,00€ |
|-----------|------|-------------------------------|-----------|

L'article 22.2.a de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, estableix que es podran concedir de forma directa les subvencions previstes nominativament en els pressupostos generals de les entitats locals.



## Ajuntament d' Andratx

Vist el conveni signat per a la concessió de la subvenció nominativa a favor del FONS MALLORQUÍ DE SOLIDARITAT

Vista la justificació aportada per aquesta associació.

Vist l'informa de la tècnica de Serveis Socials informant favorablement els justificants presentats.

I Vist l'informe d'intervenció, de data 22/06/2024.

**Es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent Acord:**

**PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu aportat per l'associació FONS MALLORQUÍ DE SOLIDARITAT**

**SEGON.-** Reconèixer i Ordenar el pagament per import de 3.000,00€ de la següent subvenció a càrrec de l'aplicació pressupostària 231.48002 del pressupost de l'Ajuntament d'Andratx per l'any 2024.

- APORTACIÓ FONS MALLORQUÍ SOLIDARITAT 3.000,00

G57290140. GENERAL RIERA, 113, 07010 PALMA

**TERCER.-** Notificar el present acord a l'interessat.

**QUART.-** Donar trasllat del present acord a la Intervenció i tresoreria municipal.

Andratx, document signat electrònicament

| Expedient 7807/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                                       | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 7807/2023, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 4454/2019)**, situada en **CARRETERA ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR B) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081813DD4778S0001HA, solicitado por la entidad mercantil **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el



## 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 26 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 4454/2019) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6887), siendo completado en fecha 11 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8705), en fecha 26 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9335) y en fecha 17 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-613).

**2º.-** En fecha 8 y 13 de mayo de 2024 se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 5 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6142 y 2024-S-RE-6143).

**3º.-** En fecha 13 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5582).

**4º.-** En fecha 25 de junio de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

*Vista la documentació presentada dia 26 de juliol de 2023, amb número de registre d'entrada 2023-E-RE-6887 «PROJECTE BÀSIC D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA, MODIFICACIONS EN EL TRANCURS DE LES OBRES», redactat per l'arquitecte Arnaldo Gual Capllonch, amb núm. de visat 11/09656/23 de data 26.09.2023, s'informa:*

*1. Es presenta un modificat de la llicència de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina per tal de modificar la configuració, distribució i implantació de l'habitatge i piscina de la llicència atorgada.*

*2. Les modificacions sol·licitades, tal i com es descriu en la memòria, són les següents:*

*- Es desplaça lleugerament tota l'edificació, terrassa i piscina 1 m cap al nord,*



## Ajuntament d' Andratx

*reduint la zona de gimnàs del soterrani que queda sota el lluernari de manera que cap part de l'edificació envaeixi la zona d'endinsada.*

*- S'eleva 40 cm tota l'edificació i 15 cm la terrassa i piscina. Ni la planta baixa de l'habitatge ni la terrassa junt amb la piscina sobresurten en cap punt 1,50 m respecte del terreny natural.*

*- Es modifica lleugerament el disseny dels exteriors. S'unifiquen els dos aljubs de buidat d'ambdues piscines en un sol.*

*- A la planta soterrani es modifica lleugerament la distribució afegint-se un bany de vapor i una bugaderia secundària. Es modifica la posició del aseo.*

*- Es modifica lleugerament la geometria de la piscina exterior i interior.*

*3. Vista la documentació i d'acord amb l'article 394 de la RLOUS:*

*«Artículo 394. Autorización de las modificaciones durante la ejecución de las obras.*

*1. Cuando, una vez concedida una licencia urbanística o efectuada una comunicación previa que legitime ejecución de obras, se quiera modificar su contenido en el transcurso de su ejecución, éstas deben ser oportunamente paralizadas cuando la modificación tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si comporta alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones y la ocupación máxima autorizadas.*

*(...)*

*La normativa y el planeamiento urbanístico de aplicación a este tipo de modificaciones son los vigentes en el momento de la solicitud de modificación de la licencia o de realización de la modificación de la comunicación previa.”*

*En aquest cas, en el projecte modificat sol·licitat, el paràmetre d'ocupació varia a la baixa.*

*Consta informe jurídic dins de l'expedient 7191/2020, emès en data de 25/02/2022, en el qual figura que:*

*«No obstante ello, en fecha 18 de agosto de 2014 se emitió la Instrucción Interna del Área de Urbanismo interpretativa en cuanto a las modificaciones en el transcurso de las obras que implican variaciones o alteraciones a la baja de los parámetros, la denegación de las cuales supondría la ejecución de una obra, la autorizada en la licencia original, más impactante desde el punto de vista territorial, urbanístico y*



## Ajuntament d' Andratx

*paisajístico que la que se quiere llevar a cabo mediante la petición de la modificación.*

*Teniendo en cuenta tanto las finalidades y principios recogidos en la LOUS y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como son el desarrollo sostenible y la protección del paisaje, como la jurisprudencia relativa a la Ley de Disciplina Urbanística (LDU), normativa en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia original, que considere que se tiene que aplicar la normativa actual a solicitudes de modificaciones que varían o alteran parámetros al alza, en dicha Instrucción se señala que la interpretación que corresponde según lo dispuesto en la LDU y en la LOUS en cuanto a la variación o alteración de parámetros, como hecho que tiene que implicar la denegación de la modificación solicitada si ésta no cumple con la normativa actual, es que la finalidad de la norma pretende la denegación en los casos en los que no se produzca una variación o alteración a la baja de los parámetros, ya que, si se produce la variación a la baja, el resultado de la aprobación de la modificación es conforme con las finalidades de la actividad urbanística.*

*Pudiéndose dar el caso que en el proyecto de modificaciones se propusiera la variación a la baja de algunos parámetros y al mismo tiempo la variación al alza de otros; o la variación a la baja de todos los parámetros menos uno, que varía al alza, en la Instrucción mencionada, en aras a la seguridad jurídica, se establece que se informarán de acuerdo a la normativa aplicable a la solicitud original, las modificaciones que cumplan los requisitos siguientes:*

- a) Que la modificación no implique la variación o alteración de las condiciones del uso del suelo ni de la situación de las edificaciones.*
- b) Que la modificación implique la reducción cuantitativa de uno o más de los siguientes parámetros: n.o de viviendas; altura; volumen y ocupación máxima.*
- c) Que la modificación no implique el aumento cuantitativo de ninguno de los parámetros siguientes: n.o de viviendas; altura; volumen y ocupación máxima."*

*En aquest cas ens trobaríem en el supòsit b), ja que el paràmetre s'ha reduït respecte de l'autoritzat al reduir la planta soterrani. La resta de variacions (terrasses, piscina i de disseny exterior) s'entenen com variacions no substancials, per tant, atès que les obres que es pretenen modificar, en cap cas suposen un augment de paràmetres respecte dels autoritzats, sino que alguns es mantenen i l'ocupació es*





## Ajuntament d' Andratx

*redueix, ens trobaríem dins d'una modificació prevista a l'article 156.2 de la LUIB i 394.2 del RLOUS, que no implicaria paralització i la normativa d'aplicació seria la vigent en el moment de concessió de la llicència originària:*

*«(...) 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 la 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»*

*4. Consta expedient 5921/2023 per obres no ajustades a la llicència, on figura un informe d'inspecció emès per la zeladora municipal en data de 19 de juliol de 2023 de la visita realitzada dia 15 de juny de 2023.*

*En l'informe d'inspecció es descriu:*

*«Descripció de les obres no ajustades a llicència: (...)*

*Solar B*

*L'edifici/estructura es troba desplaçada amb relació al projecte cap al sud 1,65 mt. Al punt «C» sobresurt 1'93 mt, el punt «D» sobresurt 2.73 mt aproximadament. del que considerem com terreny natural»*

*En relació al desplaçament cap al sud de 1,65 m respecte a la situació autoritzada, atès que la «Instrucció de l'àrea d'urbanisme pel que es refereix al requeriment de documentació per a la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització» de data 7 de gener de 2016, va determinar la possibilitat de tramitar modificacions no substancials (documentació actualitzada o «as built») amb la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal, la modificació que correspon amb el desplaçament podria haver-se tramitat juntament amb la sol·licitud de la llicència d'ocupació, sense necessitat de paralització de les obres ni tramitació prèvia.*

*En relació amb «Al punt «C» sobresurt 1'93 mt, el punt «D» sobresurt 2.73 mt aproximadament. del que considerem com terreny natural», s'entén que aquest amidament es realitza damunt un terreny ja alterat per la qual cosa no vol dir, necessàriament que superi el +1,50 m permès sobre el terreny natural.*





## Ajuntament d' Andratx

---

5. Vist que els expedients relacionats anteriors, en relació a la parcel·la actual, no disposen de base topogràfica.

Vist el projecte bàsic amb llicència atorgada per JGL en sessió celebrada dia 22 de juliol de 2022, en la memòria descriptiva adjunta a l'expedient 4454/2019, del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, figura al punt 1.2.3. referent a «Descripción de la parcela» el següent: «(...) Se ha consultado el archivo municipal en busca del plano topográfico original de la parcela y, tras revisar toda la documentación de los expedientes relacionados previamente enumerados en el apartado antecedentes, no se ha encontrado ninguna referencia a ningún plano topográfico, por ello se ha optado por la realización de una extrapolación de la topografía existente, restituyendo la topografía original teniendo en consideración los puntos que no hubieran sido alterados desde el proyecto original.»

Vist que a l'expedient 5921/2023 d'obres no ajustades a la llicència, consta un informe emès per la Unitat de Cartografia, en data de 23 d'agost de 2023, en el qual es fa referència i s'utilitza el plànol del Consell General Interinsular que data de juliol de 1980 i el plànol elaborat per l'empresa Geocart S.A. que data de desembre de 1987.

Atès que no existeixen en els expedients relacionats previs base topogràfica, que els topogràfics als quals fa referència l'informe emès per la Unitat de Cartografia utilitza topogràfics ja alterats per l'edificació implantada amb anterioritat, i que es va admetre la base topogràfica que figura en el projecte bàsic expedient 4454/2019, la qual és coherent amb la base que figura a l'IDEIB, s'entén com més convenient admetre la base topogràfica que figura en el present projecte modificat, idèntica a la que figura a l'expedient 4454/2019 amb llicència atorgada.

6. Examinada la documentació presentada per esmenar les deficiències del projecte bàsic referent a les Modificacions en el Transcurs de les Obres d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat amb RGE núm. 2024-E-RE-5582 en data de 13/05/2024, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències de l'informe anterior i que el projecte presentat compleix, essencialment, amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió



## Ajuntament d' Andratx

*Per tot això, es proposa informar FAVORABLEMENT el Projecte bàsic del modificat en el transcurs de les obres de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, presentat amb núm. de RGE 2024-E-RE-5582, redactat per Arnaldo Gual Capllonch, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.»*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/09656/23 de fecha 26 de septiembre de 2023, redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6887).

Las modificaciones planteadas consisten en:

- \*«Es desplaça lleugerament tota l'edificació, terrassa i piscina 1 m cap al nord, reduint la zona de gimnàs del soterrani que queda sota el lluernari de manera que cap part de l'edificació envaeixi la zona d'endinsada.
- S'eleva 40 cm tota l'edificació i 15 cm la terrassa i piscina. Ni la planta baixa de l'habitatge ni la terrassa junt amb la piscina sobresurten en cap punt 1,50 m respecte del terreny natural.
- Es modifica lleugerament el disseny dels exteriors.
- S'unifiquen els dos aljubs de buidat d'ambdues piscines en un sol.
- A la planta soterrani es modifica lleugerament la distribució afegint-se un bany de vapor i una bugaderia secundària. Es modifica la posició del aseo.
- Es modifica lleugerament la geometria de la piscina exterior i interior.»

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia en el expediente n.º 4454/2019.



## Ajuntament d' Andratx

---

**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, pero a la baja.

*«(...) en fecha 18 de agosto de 2014 se emitió la Instrucción Interna del Área de Urbanismo interpretativa en cuanto a las modificaciones en el transcurso de las obras que implican variaciones o alteraciones a la baja de los parámetros, la denegación de las cuales supondría la ejecución de una obra, la autorizada en la licencia original, más impactante desde el punto de vista territorial, urbanístico y paisajístico que la que se quiere llevar a cabo mediante la petición de la modificación.*

*Teniendo en cuenta tanto las finalidades y principios recogidos en la LOUS y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como son el desarrollo sostenible y la protección del paisaje, como la jurisprudencia relativa a la Ley de Disciplina Urbanística (LDU), normativa en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia original, que considere que se tiene que aplicar la normativa actual a solicitudes de modificaciones que varían o alteran parámetros al alza, en dicha Instrucción se señala que la interpretación que corresponde según lo dispuesto en la LDU y en la LOUS en cuanto a la variación o alteración de parámetros, como hecho que tiene que implicar la denegación de la modificación solicitada si ésta no cumple con la normativa actual, es que la finalidad de la norma pretende la denegación en los casos en los que no se produzca una variación o alteración a la baja de los parámetros, ya que, si se produce la variación a la baja, el resultado de la aprobación de la modificación es conforme con las finalidades de la actividad urbanística.*

*Pudiéndose dar el caso que en el proyecto de modificaciones se propusiera la*



## Ajuntament d' Andratx

*variación a la baja de algunos parámetros y al mismo tiempo la variación al alza de otros; o la variación a la baja de todos los parámetros menos uno, que varía al alza, en la Instrucción mencionada, en aras a la seguridad jurídica, se establece que se informarán de acuerdo a la normativa aplicable a la solicitud original, las modificaciones que cumplan los requisitos siguientes:*

- a) Que la modificación no implique la variación o alteración de las condiciones del uso del suelo ni de la situación de las edificaciones.*
- b) Que la modificación implique la reducción cuantitativa de uno o más de los siguientes parámetros: n.º de viviendas; altura; volumen y ocupación máxima.*
- c) Que la modificación no implique el aumento cuantitativo de ninguno de los parámetros siguientes: n.º de viviendas; altura; volumen y ocupación máxima.»*

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos en el segundo supuesto, puesto que el parámetro se ha reducido respecto del autorizado, concretamente, la planta sótano. El resto de modificaciones planteadas (terrazas, piscina y diseño exterior), se entienden como variaciones no sustanciales.

En referencia a lo anterior, el artículo 156 de la LUIB, en concordancia con el artículo 394 del RLOUS, establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

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

*2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior,*



## Ajuntament d' Andratx

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

Visto las modificaciones señaladas en el proyecto objeto del presente informe y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LOUS, por lo que no implicaría la paralización de las obras y según la Instrucción interna mencionada, la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria.

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 29 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/09656/23 de fecha 26 de septiembre de 2023, redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6887), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/09656/23 de fecha 26 de septiembre de 2023, redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6887), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real



## Ajuntament d' Andratx

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 TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 4454/2019)**, situada en **CARRETERA ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR B) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081813DD4778S0001HA, solicitado por la entidad mercantil **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/09656/23 de fecha 26 de septiembre de 2023, redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6887), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

**1.-** Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA.**

**2.-** Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y DOS EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (958.062,25.-€). No varía con respecto al inicial.**

**3.-** Plazos:

- No varían con respecto a los iniciales.

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

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





## Ajuntament d' Andratx

---

abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).

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

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

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

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

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SESENTA Y DOS EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (958.062,25.-€). No varía con respecto al inicial.**

| Expedient 4112/2024. Pròrroga de llicència d'obra |                                          |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                         | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º **4112/2024**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **E5 LIVING SPAIN S.L.**, relativo a la solicitud de **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO LA LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 9570/2019)**, para las obras situadas en **CARRETERA CAMP DE MAR, 9-11-12 (Parcela A12) – URB.**



## Ajuntament d' Andratx

**BINIORELLA (ANDRATX)**, con referencias catastrales 9672606DD4797S0001SW, 9672607DD4797S0001ZW y 9672608DD4797S0001UW, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 14 de abril de 2023, se otorgó a la entidad mercantil interesada licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 26 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4259). Expediente n.º 9570/2019.

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

**2º.-** En fecha 19 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10173), siendo completado en fecha 30 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10542) y en fecha 23 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11619). Consta informe técnico favorable de fecha 24 de noviembre de 2023, y notificado en fecha 24 y 27 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13062 y 2023-S-RE-13063). Expediente n.º 8630/2023.

**3º.-** En fecha 30 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de prórroga del plazo de inicio de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5152), siendo completado en fecha 28 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6290).

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 9570/2019).

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el



## Ajuntament d' Andratx

momento de concesión de la licencia n.º9570/2019, es decir, el Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

*correspondiente.*

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

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

**TERCERO.-** En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo para inicio de la obra finalizaba en fecha 24 de mayo de 2024, por lo que la solicitud de prórroga del plazo de inicio de las obras registrada en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2024 se ha realizado en plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina(expediente n.º 9570/2019), para las obras situadas en **CARRETERA CAMP DE MAR, 9-11-12 (Parcela A12) – URB. BINIORELLA (ANDRATX)**, con referencias catastrales 9672606DD4797S0001SW, 9672607DD4797S0001ZW y 9672608DD4797S0001UW.

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

**PRIMERO.-** Conceder la **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO LA LICENCIA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 9570/2019)**, para las obras situadas en **CARRETERA CAMP DE MAR, 9-11-12 (Parcela A12) – URB. BINIORELLA (ANDRATX)**, con referencias catastrales 9672606DD4797S0001SW, 9672607DD4797S0001ZW y



## Ajuntament d' Andratx

9672608DD4797S0001UW, solicitada por la entidad mercantil **E5 LIVING SPAIN S.L.**

**SEGUNDO.-** El plazo máximo de inicio de las obras es de tres (3) meses.

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

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

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

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

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

## HECHOS



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

---

*proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.*

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

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

*SEGUNDO.- IMPONER a MARC RYAD HACHEMI, con NIF núm. Y-727XXXX-N, en concepto de propietario, una sanción de 3.270,68 € y a PEDRO VANRELL GARAU, con DNI n.º 7819XXXX-L, en concepto de constructor, una sanción de 3.270,68 €, por la comisión de una infracción MUY GRAVE tipificada en el art. 163.2.d).iii LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Avenida Juan Carlos I, 1 Andratx, referencia catastral nº 0411001DD5801S0001KL, consistentes en:*

- Sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio.*
- Colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio.*

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

acordó:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

**12º.-** En fecha de 12 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó:

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

**13º.-** En fecha de 13 de junio de 2024, la Auxiliar Adminsitrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente, mediante la cual hace constar que:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 6657/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 12 d'abril de 2024, d'imposició quarta multa coercitiva.*

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

*Sr. MARC RYAD HACHEMI, en data 10/05/2024 (BOE nº114).*

*Vist que el termini per presentar recurs era del 11/05/2024 a 10/06/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs de reposició. Vist que segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicències urbanístiques.*

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 13/06/24 en la que hace constar que “segons els documents que tenc al meu abast, no s’ha presentat cap projecte de restitució davant el Departament de Llicencies urbanístiques.”.

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

*b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de*



## Ajuntament d' Andratx

---

*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 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.*



## Ajuntament d' Andratx

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".*

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

### ACUERDO

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

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

**SEGUNDO.-** Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta



## Ajuntament d' Andratx

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 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.

| Expedient 8577/2023. Sancionador per Infracció Urbanística |                             |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| No hi ha acord                                             | Motiu: Ampliar documentació |

**Resolució:**

Ampliar documentació i informació per part del tècnic

| Expedient 1878/2024. Sancionador per Infracció Urbanística |                                          |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                  | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1878/2024, se han tenido en



## Ajuntament d' Andratx

---

consideración los siguientes

### HECHOS

1º.- En fecha de 27 de febrero de 2024 la Celadora de obras emite informe n.º 054 por una inspección realizada el 13/02/2024 en CTR. PORT 118 LOCAL 7, PUERTO DE ANDRATX (Referencia catastral: 7777706DD4777N0025WR ), Suelo Urbano PA-P4, en el que describe que se están ejecutando obras sin título habilitante:

“IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació es comprova que, per tal de minimitzar les molèsties produïdes i que han derivat a l'obertura de l'expedient sancionador 8812/2023, s'han dut a terme les mesures correctores següents:

- La instal·lació d'un trasdosat a la paret posterior.

- La instal·lació de dues portes contraincendis i la reparació de la port de sortida de la part posterior. -La instal·lació de «silentblocks» a tots els transductors electroacústics que estan penjats al sostre.

- Realitzar un caixó de pladur a la sortida de fums de la zona d'empleats.

Es realitza la comprovació sonomètrica i es comprova que aquesta compliria amb el que indica la taula B1 de l'annexa de l'Ordenança de Renous i Vibracions vigent. Veure informe sonomètric de dia 13/02/2024 que consta dins l'expedient 8812/2023. Amb la inspecció efectua i la inspecció que es va realitzar dia 12 de juny de 2023, arran de la campanya de comprovació documental i recollida d'informació. On es comprova l'estat actual de l'activitat.

Vistos tots els expedients relacionats anteriorment es comprova que l'estat actual, en quant a la distribució, de l'activitat no està representat en cap del citats expedients. Si que s'han executat diferents canvis de distribució que afecten a l'aforament, però que aquest disminueix, amb comunicació prèvia. La darrera modificació en quan a distribució està representada a l'expedient 2380/2022. Però aquesta darrera no representa l'estat actual. Ja que es comprova que s'ha executat una barra d'uns 6m lineals aprox., on hi havia un escenari i un podio (area B), segons expedient 2380/2022.

Si es comprova la darrera comunicació prèvia sol·licitada, exp. 1587/2023. En las fotografies adjuntes es por comprovar que aquesta barra no estava executada en el



## Ajuntament d' Andratx

moment de la sol·licitud, amb RGE 2023-E-RE-1699 de 20/02/2023. També es detecta que el croquis que s'adjunta no es el croquis de l'estat en el moment de la sol·licitud sinó l'estat que va obtindre llicència amb l'expedient 6139/2018 (LG 18/2017), i que va ser modificat amb l'expedient 2380/2022. També es detecta que els usos i distribució de la zona anomenada àrea C no s'ajusta als usos actual. No hi ha cap oficina, si no magatzem. El magatzem 1, en el moment de la inspecció es una sala vip i els bany d'aquesta zona tampoc estan distribuïts com al plànol.

No obstant lo anterior, i atenent el 5 de l'article 11 de la llei d'activitats es conclou que s'han dut a terme diferents modificacions simples en l'activitat. Aquestes modificacions no han estat registrades al departament d'activitats.

També es detecta que s'han instal·lat els rotul del l'expedient 1866/2023 sense haver completat la documentació obligatòria.

• *Descripció de les obres sense llicència:*

*-Execució d'una barra d'uns 6m lineals aprox. amb acabat tipus ciment amb llum led. Aquesta té una tarima de fusta en la seva part posterior. Aquestes obres s'haurien executat entre febrer de 2023 i juny de 2023.*

*-La instal·lació d'un trasdosat a la paret posterior. D'uns 16m2 aprox.*

*-La instal·lació de dues portes contraincendis i la reparació de la port de sortida de la part posterior.*

*-La instal·lació de «silentblocks» a tots els transductors electroacústics que estan penjats al sostre. -Realitzar un caixó de pladur, 0,40x0,40m aprox., a la sortida de fums de la zona d'empleats, i d'uns 2,5m d'alçada aprox. -les obres descrites a l'expedient 1866/2023"*

**2º.-** En fecha de 3 de junio de 2024, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

**"Consideraciones técnicas:**

*Criterios de valoración*

*Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de*





## Ajuntament d' Andratx

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 |
|------------------------------------------------------------------------|------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------|
| Barra de cemento con iluminación y tarima de madera en parte posterior | 6 ml       | 2023                   | 4.230,53€<br>Generador d e precios CYPE                                                          |                    | 4.230,53€  |
|                                                                        |            | Barra Tarima de madera | 3.615,70€<br>Según presupuesto aportado en expediente 2380/2022                                  |                    | 3.615,70€  |
| Trasdosado de pladur en pared posterior                                | 16 m²      | 2023                   | 36,95€/m²<br>Libro de Precios Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca |                    | 591,20 €   |



## Ajuntament d' Andratx

|                                                                                     |                                            |      |                                                                                                    |                                                                     |                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Puerta<br>contra incendios:<br>puerta 2 hojas<br>medidas<br>203x62x5,4 cm<br>aprox. | 2 ud 1 ud.<br>(4 m <sup>2</sup><br>aprox.) | 2023 | 1.198,50€<br>Generador de<br>precios CYPE<br>55,09€/m <sup>2</sup><br>Generador de<br>precios CYPE |                                                                     | 2.397,00€<br>220,36€ |
| Reparación de<br>puerta de<br>salida.                                               |                                            |      |                                                                                                    |                                                                     |                      |
| Instalación<br>silentblocks en<br>transductors.                                     | 12 ud                                      | 2023 | 6,36€/ud<br>Generador de<br>precios CYPE                                                           |                                                                     | 76,32€               |
| Cajón de pladur<br>40x40 cm, con<br>altura 2,5<br>metros aprox.                     | H=2,5 ml                                   | 2023 | 48,90€/ml<br>Generador de<br>precios CYPE                                                          |                                                                     | 122,25€              |
| Instalación<br>rótulo del<br>expediente<br>1866/2023                                |                                            | 2023 |                                                                                                    | 6.884,00 €<br>según<br>presupuesto<br>aportado en<br>exp. 1866/2023 | 6.884,00€            |
|                                                                                     |                                            |      |                                                                                                    | <b>TOTAL<br/>VALORACIÓN</b>                                         | <b>18.137,36 €</b>   |

### OBSERVACIONES:

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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 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



## Ajuntament d' Andratx

---

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.
- 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.



## Ajuntament d' Andratx

---

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.*

*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.*



## Ajuntament d' Andratx

---

*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 concurre dolo, culpa o negligencia grave”*

Se consideran personas presuntamente responsables a MONKEY MIND ENTERTAINMENT SL , con CIF B66915752 en concepto de propietario.

**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 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





## Ajuntament d' Andratx

con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 3/06/24, de **13.603,02.-euros**.

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **13.603,02.-euros**, a, MONKEY MIND ENTERTAINMENT SL, con CIF B66915752 en concepto de propietario. 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 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.



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra MONKEY MIND ENTERTAINMENT SL, con CIF B66915752, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CTR DES PORT 118 LOCAL 7 - ANDRATX (Referencia catastral:



## Ajuntament d' Andratx

---

7777706DD4777N0025WR ), consistentes en:

*“Barra con acabado tipo cemento con iluminación y tarima de madera en parte posterior 6 ml*

*Trasdosado de pladur en pared posterior 16 m<sup>2</sup>*

Puertas contraincendios y reparación de la puerta de salida posterior .2 u. puerta CI 1 u reparación de puerta.

Instalación silentblocks en transductores 12 u

Cajón de pladur 40x40 cm, con altura 2,5 metros aproximadamente 0,40x0,40 m. h=2,5 m.

Instalación rótulo del expediente 1866/2023<sup>\*\*\*</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 recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

**SEGUNDO.- INICIAR** un procedimiento sancionador contra MONKEY MIND ENTERTAINMENT SL, con CIF B66915752, en concepto de propietario, con motivo



## Ajuntament d' Andratx

de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CTR DES PORT 118 LOCAL 7 - ANDRATX (Referencia catastral: 7777706DD4777N0025WR ), consistentes en:

*“Barra con acabado tipo cemento con iluminación y tarima de madera en parte posterior 6 ml*

*Trasdosado de pladur en pared posterior 16 m²*

Puertas contraincendios y reparación de la puerta de salida posterior .2 u. puerta CI 1 u reparación de puerta.

Instalación silentblocks en transductores 12 u

Cajón de pladur 40x40 cm, con altura 2,5 metros aproximadamente 0,40x0,40 m. h=2,5 m.

Instalación rótulo del expediente 1866/2023\*’\*’\*

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 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, una sanción de 75 % del valor de las obras, según informe de valoración del Arquitecto Municipal de fecha de 3/06/24, es de **13.603,02.-euros**.

Corresponde imponer una sanción de **13.603,02.-euros**, a MONKEY MIND ENTERTAINMENT SL, con CIF B66915752 en concepto de propietario. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del



## Ajuntament d' Andratx

---

procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

---

que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

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

**TERCERO.- NOTIFICAR** 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.

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

Andratx,



## Ajuntament d' Andratx

| Expedient 3589/2018. Sancionador per Infracció Urbanística |                                          |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                  | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3589/2018 (IU 16/2017), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 17 de septiembre de 2021 acordó:

*“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en “Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m”, 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 ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 7 de julio de 2021, es de 1 mes.*

*Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no*



## Ajuntament d' Andratx

*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.*

*[...]”.*

**2º.-** En fecha 14 de octubre de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-8299, JUAN RAFAEL FLORIT MARTINEZ presentó solicitud de licencia de legalización, expediente n.º 8940/2021.

**3º.-** Mediante Decreto delegado del Área de Urbanismo y Licencias de Actividades n.º 1480, de 1 de junio de 2023, se declaró el desistimiento del procedimiento para la tramitación del expediente 8940/2021, iniciado a instancia de JUAN RAFAEL FLORIT MARTINEZ, correspondiente a la solicitud de legalización de ventana, obras situadas en CARRER PUIG DE S'ESPART, 23 de este término municipal, por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado de diez días.

Declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo, sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder a un procedimiento nuevo y posterior.

**4º.-** En fecha 3 de julio de 2023 la administrativa de Disciplina ha emitido la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3589/2018 ( 16/2017 IU), en el qual es va aprovar per la JGL celebrada en sessió de data 17 de setembre de 2021, ordenar restitució.*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

*- Sr. MARCUS HOLFGANG HAAG, i Sra. YVONNE HAAG en data 22/11/2021 (BOE Núm. 279).*

*Vist que el termini per presentar recurs de reposició era del 23/11/2021 a 22/11/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions.*

*Vist que segons el documents que tenc al meu abast s'ha presentat projecte de legalització Núm. 8940/2021 davant el Departament de Llicencies.*

*Així mateix, vist el Decret Núm. 1480/2023 de 01/06/2023, declarar el desistiment del procediment per la tramitació del Ex. 8940/2021.*

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta incoar expedient de multes coercitives”.*

**5º.-** En fecha 3 de julio de 2023 se ha incorporado la titularidad catastral al expediente:

HAAG MARCUS WOLFGANG Y429\*\*\*\*T 50,00% de propiedad

HAAG YVONNE Y429\*\*\*\*N 50,00% de propiedad

**6º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 7 de julio de 2023 acordó incoar expediente para la imposición de multas coercitivas contra HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en “Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m”, por un importe cada vez de 600,00 €.

**7º.-** La Auxiliar Adminsitrativa de Disciplina en fecha de 26 septiembre de 2023 emitió la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3589/2018 (16/2017-IU), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 7 de juliol de 2023, incoar expedient multes coercitives.*

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*Sr. MARCUS WOLFGANG HAAG, en data 18/08/2023, (BOE Núm.197).*

*Sra IVONNE PETZOLD, en data 18/08/2023, (BOE Núm.197).*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 19/08/2023 a 08/09/2023 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer proposta d'imposició primera multa coercitiva."*

**8º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha de 22 de diciembre de 2023. acordó:

**"PRIMERO.- IMPONER** a HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, la primera multa coercitiva de 600.- euros a cada uno por el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en "Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m", apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes."

**9º.-** La Auxiliar Adminsitrativa de Disciplina en fecha de 10 de junio de 2024 emitió la diligencia siguiente:

*"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3589/2018 (16/2017-IU), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de desembre de 2023, d'imposar primera multa coercitiva.*

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

*Sr. MARCUS WOLFGANG HAAG, en data 05/02/2024, (BOE Núm.31).*

*Sra IVONNE PETZOLD, en data 05/02/2024, (BOE Núm.31).*

*Vist que el termini per presentar recurs era del 06/02/2024 a 07/03/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap recurs.*

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes



## Ajuntament d' Andratx

### 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 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 17/09/2021, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento.

En fecha 14 de octubre de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-8299, JUAN RAFAEL FLORIT MARTINEZ presentó solicitud de licencia de legalización, expediente n.º 8940/2021. Sin embargo, en fecha 1 de junio de 2023, se ha declarado el desistimiento del procedimiento para la tramitación del expediente 8940/2021 por no haber subsanado las deficiencias.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 10/06/24, en la que hace constar que, habiéndose notificado el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 22/12/23 mediante le cual se procedía a la imposición de la primera multa coercitiva, mediante BOE n.º 31, en fecha de 05/02/24, hace constar que no se ha presentado 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





## Ajuntament d' Andratx

---

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 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”.*



## Ajuntament d' Andratx

La ejecución de la nueva ventana se valoró por el Arquitecto Técnico Municipal, el 9 de junio de 2017, por un importe de 330,48 €.

Por tanto, visto que el art. 194.1 LUIB establece qu ellas multas coercitivas tendrán un importe mínimo 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.

**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.

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- IMPONER** a HAAG MARCUS WOLFGANG, con NIE n.º Y429XXXXT, y a HAAG YVONNE, con NIE n.º Y429XXXXN, la segunda multa coercitiva de 600.- euros a cada uno por el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 17 de septiembre de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Puig de s'Espart, 23 - apartamento nº 58 Port d'Andratx - Andratx, referencia catastral núm. 6276015DD4767N0086QB, consistentes en *"Ejecución de una nueva ventana de 1,40m x 0,85m"*, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.



## Ajuntament d' Andratx

---

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la segunda 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 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 las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa no procede la interposición de recursos conforme el art. 32.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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

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

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

Andratx,



## Ajuntament d' Andratx

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

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

