

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/26	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

11 / de juliol / 2025

Durada:

Des de les 9:08 fins a les 9:38

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***6924**	Antoni Nicolau Martin	SÍ
***5540**	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
***2610**	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
***9595**	Juan Forteza Bosch	SÍ
***9922**	Magdalena Juan Pujol	SÍ
***4993**	Ivan Sanchez Sanchez	SÍ

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 2728/2024. Subvencions Directes o Nominatives	
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 i la modificació de crèdit 1/2024, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

341.48004	SUBV	Club Ciclista Andratx	6.000,00€
-----------	------	-----------------------	-----------

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.

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 15 d'abril de 2024

Vist informe d'intervenció en data 15 d'abril de 2024.

Vist que el Conveni es va signar en data 22 d'abril de 2024.

Vist l'informe tècnic en data 13 de maig de 2025 corresponent a la documentació presentada per Club Ciclista Andratx per la realització de la BTT S'Arracó (13/04) i Triatló Memorial Lorenzo Avilés Port d'Andratx (9/06).

Vist que compleix amb les obligacions tributàries i de la Seguretat Social.

Vista la nota d'objecció d'Intervenció en data 14 de maig 2025.

Vist el Decret de Batlia en data 16 de maig de 2025.



Ajuntament d' Andratx

Per la qual cosa es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent Acord:

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la subvenció nominativa a favor de Club Ciclista Andratx per la realització de la BTT S'Arracó (13/04) i Triatló Memorial Lorenzo Avilés Port d'Andratx (9/06).

SEGON.- Iniciar el procediment de reintegrament de la quantitat de 847,92€ per no presentar justificació.

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

QUART.- Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal.

Expedient 1053/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el informe propuesta emitido por la técnica de Medio Ambiente de fecha 27 de junio de 2025, y que dice así:

“Tramitado el correspondiente expediente de convocatoria pública de subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medio ambiente urbano, resultan los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO:

Primero.- El 7 de marzo de 2025 la Secretaria certifica la aprobación por unanimidad en Junta de Gobierno de las bases para la convocatoria de subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medioambiente urbano en el término municipal de Andratx, autorizándose el gasto por un importe total máximo de VEINTE MIL EUROS (20.000 euros) para hacer frente a la convocatoria, con cargo a la partida 170.48000 del ejercicio presupuestario del año 2025.

Segundo.- Se publica en el BOIB Núm.34, de 18 de marzo de 2025 la aprobación de la convocatoria y las bases reguladoras de la concesión de subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medio ambiente urbano en el término municipal de Andratx.

Tercero.- El plazo para la recepción de solicitudes a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento finaliza el 15 de abril de 2025.



Ajuntament d' Andratx

Cuarto.- El 25 de abril de 2025 se emite informe por la técnico de medioambiente, sobre la detección de errores en las bases de la convocatoria y se propone su modificación.

Quinto.- El 2 de mayo de 2025 la Secretaria certifica la aprobación por unanimidad en Junta de Gobierno de la modificación de las bases de la convocatoria, otorgándose un nuevo plazo para la presentación de solicitudes.

Sexto.- Se publica en el BOIB Núm.58, de 8 de mayo de 2025 la modificación de las bases de la convocatoria de subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medio ambiente urbano en el término municipal de Andratx.

Séptimo.- El nuevo plazo para la recepción de solicitudes a través de la sede electrónica de este Ayuntamiento finaliza el 22 de mayo de 2025.

Octavo.- El artículo 5 de las Bases Reguladoras establece que el órgano competente para la instrucción del expediente es el Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento. Este órgano, una vez verificada la documentación que consta en el expediente y aplicados los criterios de valoración recogidos en la cláusula 9, formulará la propuesta de resolución provisional.

Noveno.- Con fecha 25 de junio de 2025, el Área de Medio Ambiente, una vez evaluadas las solicitudes admitidas y en aplicación de los criterios de evaluación establecidos en las Bases Reguladoras de la convocatoria, ha elaborado la propuesta de resolución siguiente:

El importe total destinado a esta convocatoria asciende a **20.000 euros**, distribuidos de la siguiente manera:

Propuesta de Concesión y Orden de Prelación

Dentro de cada línea de actuación, las solicitudes han sido ordenadas de mayor a menor en función de la puntuación total obtenida tras la aplicación de los criterios de evaluación.

El importe propuesto por solicitud se ha asignado en función del presupuesto disponible para cada línea, el límite máximo inicial por solicitud y el importe



Ajuntament d' Andratx

solicitado, respetando siempre las limitaciones establecidas en las Bases Reguladoras.

A continuación, se expone el listado provisional de solicitudes valoradas por cada línea de actuación, ordenadas según puntuación obtenida, junto con el importe propuesto:

1. APIMAs (Asociaciones de padres y madres de alumnos)

Importe máximo disponible: 5.000 €

Nº	Entidad solicitante	Importe solicitado	Importe propuesto
1	AFA CEIP Els Molins	1.572,32 €	1.257,86 €

2. Asociaciones de Perros o Animales Domésticos

Importe máximo disponible: 1.100 €

Nº	Entidad solicitante	Importe solicitado	Importe propuesto
1	CAN'S ANDRATX	1.064,8 €	851,84 €

3. Entidades Sin Ánimo de Lucro y ONGs

Admisión y exclusión de solicitudes: Solo se han valorado aquellas solicitudes que han sido admitidas tras la revisión documental y el cumplimiento de los requisitos exigidos en la convocatoria. Las solicitudes no admitidas han sido excluidas del proceso.

La evaluación de las solicitudes se ha realizado conforme a los criterios objetivos establecidos en la cláusula 9 de las Bases Reguladoras, garantizando los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia.

Comparativa entre las organizaciones sin ánimo de lucro solicitantes

Cleanwave Foundation:

Presenta un enfoque innovador en la lucha contra la contaminación por plásticos, con proyectos de concienciación y eliminación de residuos plásticos centrado en los estudiantes del término municipal, mediante el diseño de una bolsa de tela y la elaboración de un cuento que servirá para hacer sesiones informativas en las escuelas del municipio. Este enfoque se considera muy innovador, obteniendo 10 puntos en este criterio. En términos de impacto



Ajuntament d' Andratx

ambiental, Cleanwave tiene un impacto positivo muy claro, ya que su trabajo se centra en la eliminación del uso de plásticos de un solo uso, lo que le otorga la máxima puntuación de 10 puntos. La viabilidad del proyecto es alta, dado que cuenta con una infraestructura sólida y un enfoque claro, lo que le da 10 puntos. Su capacidad de difusión es igualmente destacable, con una presencia significativa en redes sociales y eventos, por lo que recibe 10 puntos en este apartado. Además, Cleanwave está totalmente alineada con los objetivos de la convocatoria, especialmente en lo relacionado con la sensibilización y la reducción de residuos, lo que le otorga 9 puntos en este criterio. Con un total de 49 puntos, Cleanwave se sitúa en primer lugar.

Save the Med:

La Fundación Save the Med destaca por la innovación en sus proyectos, con un enfoque único en la gobernanza participativa para la conservación principalmente del medio marino y costero. Este enfoque ha demostrado es replicable en otras zonas, lo que le otorga una puntuación de 8 puntos en innovación. Sin embargo, no alcanza una puntuación más alta, ya que, aunque su propuesta es innovadora, en los últimos años no ha introducido elementos nuevos en este aspecto. Su impacto ambiental es altamente positivo, ya que sus proyectos tienen un claro objetivo de restauración y protección del entorno natural, logrando la máxima puntuación de 10 puntos en este criterio. En cuanto a la viabilidad e idoneidad de los medios, Save the Med posee un vasto conocimiento del entorno, apoyado por años de experiencia desde 2019 en la zona de Andratx, lo que le permite obtener 10 puntos. En términos de difusión y alcance, la red de colaboración que han formado, junto con sus impactos en medios de comunicación y redes sociales, otorgan a la fundación 10 puntos. Finalmente, el proyecto se alinea de manera sobresaliente con los objetivos de la convocatoria, especialmente en la educación ambiental y la sostenibilidad, la protección y proyección del patrimonio natural y cultural, así como el fomento y la cohesión de las redes ciudadanas, recibiendo 10 puntos en idoneidad con los objetivos de la convocatoria. En total, Save the Med obtiene 48 puntos.

Amics de Sant Elm:

En cuanto a la innovación, sus proyectos se centran en un modelo más comunitario y local pero dado que proponen una limpieza del litoral no se considera un nivel muy



Ajuntament d' Andratx

elevado de innovación, lo que le otorga 5 puntos en este apartado. Su impacto ambiental es positivo, logrando 9 puntos en este criterio. La viabilidad e idoneidad de los medios es adecuada, con un conocimiento específico de la zona de Sant Elm, lo que le otorga 9 puntos. En cuanto a difusión, se prevé un alto alcance a través de redes sociales y otros medios, por lo que recibe 10 puntos en este apartado. Finalmente, la organización está bien alineada con los objetivos de la convocatoria, especialmente en la conservación local y la participación ciudadana, obteniendo 8 puntos en idoneidad con los objetivos. En total, Amics de Sant Elm suma 41 puntos, situándose en la tercera posición.

Cruz Roja:

Cruz Roja tiene una gran trayectoria en el ámbito social, y su enfoque en la innovación es interesante, pero no tan novedoso como el de algunas otras organizaciones que se centran más específicamente en la conservación del entorno natural. En este sentido, obtiene 6 puntos en innovación. En cuanto al impacto ambiental se le otorga 6 puntos, porque aunque la idea es buena, no se conoce el impacto de las indicaciones que de personal que carece de autoridad. La viabilidad e idoneidad de los medios de Cruz Roja es buena, ya que cuenta con conocimiento en la gestión de recursos humanos y materiales, aunque sin ser específicos para el cuidado o protección del medio ambiente, lo que le da una puntuación de 6 puntos. En términos de difusión, Cruz Roja tiene un alcance nacional e internacional significativo, aunque no específico sobre medio ambiente, por lo que obtiene 8,5 puntos. Finalmente, en cuanto a la idoneidad con los objetivos de la convocatoria, Cruz Roja está alineada en términos de sensibilizar y mejorar la sostenibilidad del espacio público así como preservar el entorno natural, por lo que recibe 8 puntos. En total, Cruz Roja obtiene 34,5 puntos, colocándose en la cuarta posición.

Asociación de la segunda línea del Puerto de Andratx:

Su nivel de innovación es moderado, ya que, aunque sus proyectos son interesantes, no presentan un enfoque particularmente novedoso en comparación con otras organizaciones, lo que le otorga 5 puntos en este aspecto. En cuanto al impacto ambiental, es positivo pero indirecto, ya que se enfoca principalmente en la sensibilización y la educación. Sin embargo, la participación es limitada y no se especifica el proceso de selección de los participantes, lo que le asigna también 5



Ajuntament d' Andratx

puntos en este criterio. Aunque aparentemente los contenidos didácticos de la actuación parecen adecuados, falta desarrollar la viabilidad e idoneidad de los medios, por lo que reciben 4 puntos. En términos de difusión, su alcance está limitado, por el reducido número de posibles asistentes, lo que le otorga 4,5 puntos. Por último, el proyecto está alineado con los objetivos de la convocatoria en cuanto a la sensibilización y participación, pero con un enfoque más limitado y reducido que el resto de proyectos presentados, por lo que obtiene 5,5 puntos en este criterio. En total, Associació 365 obtiene 25 puntos, ocupando la última posición en esta comparativa.

Importe máximo disponible: 10.800 € (con límite inicial de 3.600 € por solicitud)

Nº	Entidad solicitante	Puntuación	Importe solicitado	Importe propuesto (fase inicial)
1	Cleanwave	49	2.453 €	1.962,4 €
2	Save the Med	48	7.880 €	2.880 €
3	Amics Sant Elm	41	3.600 €	2.880 €
4	Cruz Roja	34,5	3.546,03 €	2.836,82 €
5	Asociación segunda línea del puerto 365	24	3.600 €	240,77 €

Reasignación de Fondos No Utilizados

En caso de que no se haya agotado el presupuesto asignado a alguna de las líneas incluidas en las bases de la subvención, los importes no utilizados se redistribuirán conforme al siguiente criterio:

Primera Fase de Reasignación:

Se completarán, hasta el límite de 3.600 € por solicitud, aquellas solicitudes válidas de la línea de ONGs y entidades sin ánimo de lucro que no hayan alcanzado dicho importe en la fase inicial, quedando el orden de prelación como sigue:

Nº	Entidad solicitante	Puntuación	Importe solicitado	Importe propuesto (fase inicial)
1	Cleanwave	49	2.453 €	1.962,4 €
2	Save the Med	48	7.880 €	2.880 €



Ajuntament d' Andratx

3	Amics Sant Elm	41	3.600 €	2.880 €
4	Cruz Roja	34,5	3.546,03 €	2.836,82 €
5	Asociación segunda línea del puerto 365	24	3.600 €	2.880 €

Segunda Fase de Reasignación:

Una vez cubiertas todas las solicitudes hasta el límite de 3.600 €, si todavía quedaran fondos disponibles, se procederá a una segunda reasignación, hasta alcanzar el 80% del coste total de la actividad subvencionada, siempre respetando el orden de prelación establecido, quedando como sigue:

Nº	Entidad solicitante	Puntuación	Importe solicitado	Importe propuesto (fase inicial)
1	Cleanwave	49	2.453 €	1.962,4 €
2	Save the Med	48	7.880 €	6.304 €
3	Amics Sant Elm	41	3.600 €	2.880 €
4	Cruz Roja	34,5	3.546,03 €	2.836,82 €
5	Asociación segunda línea del puerto 365	24	3.600 €	2.880 €

Décimo.- En cuanto a la tramitación del procedimiento administrativo de esta convocatoria, se estará a lo dispuesto en 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, la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Islas Baleares, La Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones; el Real Decreto 887/2006, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y la Ordenanza general de subvenciones del Ayuntamiento de Andratx (BOIB núm. 47 de 20 de abril de 2017).

De acuerdo con cuanto antecede, en mi calidad de Técnico de Medio Ambiente y, por tanto, como Órgano Instructor designado

PROPONGO

Primero.- Formular la presente PROPUESTA DE RESOLUCIÓN PROVISIONAL



Ajuntament d' Andratx

incluyendo en su Anexo los siguientes listados:

- TABLA 1. Relación de las solicitudes admitidas para las que se propone la concesión de la ayuda con adjudicación de presupuesto.
- TABLA 2. Relación de puntuaciones de las solicitudes admitidas para la línea de entidades Sin Ánimo de Lucro y ONGs

Segundo.- Conceder las subvenciones y disponer el gasto correspondiente, con cargo a la partida 170.48000 del ejercicio presupuestario del año 2025 por un importe total de 18.972,92 euros

Tercero.- La percepción de estas subvenciones es compatible con otras subvenciones o ayudas que se otorguen para la misma finalidad procedente de cualquier Administración o entes públicos o privados, nacionales o internacionales, siempre que el importe de los mismos, aisladamente o en concurrencia con otras ayudas o recursos, no supere el coste de la actividad subvencionada.

Cuarto.- El abono de las subvenciones se realizará conforme a lo dispuesto en el apartado quince de la convocatoria, una vez que la documentación para su justificación sea aportada por los beneficiarios y ésta comprobada. En caso de remanente, es decir, si hay crédito sobrante que no sea suficiente para subvencionar una solicitud en su totalidad, se asignará igualmente.

Quinto.- Disponer la publicación de esta Propuesta de Resolución Provisional en el tablón de anuncios y en la página web del Ayuntamiento, concediendo un plazo de 10 días, a contar desde el siguiente al de la publicación, para formular las alegaciones que estimen oportunas.

Anexo I: Relación de las solicitudes admitidas para las que se propone la concesión de la ayuda con adjudicación de presupuesto.



Ajuntament d' Andratx

Entidades Sin Ánimo de Lucro y ONGs	máximo	solicitan	80,00 %
Asociacion segunda linea del puerto 365	3.600,00	3.600,00	2.880,00
Cruz roja	3.600,00	3.546,03	2.836,82
Cleanwave	3.600,00	2.453,00	1.962,40
Amics Sant Elm	3.600,00	3.600,00	2.880,00
Save the med	3.600,00	7.880,00	6.304,00
subtotal		21.079,03	16.863,22
Perros	máximo	solicitan	80,00 %
CAN's Andratx	1.100,00	1.064,80	851,84
APIMAS	máximo	solicitan	80,00 %
AFA CEIP Els Molins	5.000,00	1.572,32	1.257,86
TOTAL		23.716,15	18.972,92
Excedente	20.000,00		1.027,08

Anexo II: Relación de puntuaciones de las solicitudes admitidas para la línea de entidades Sin Ánimo de Lucro y ONGs

	Asociacion 365	Cruz roja	Cleanwav e	Amics Sant Elm	Save the med
Innovación proyecto	5	6	10	5	8
impacto positivo sobre el medio ambiente	5	6	10	9	10
viabilidad e idoneidad de los medios u el grado de conocimiento	4	6	10	9	10
n.º estimado de receptores difusión	4,5	8,5	10	10	10
Idoneidad del proyecto en relación a los objetivos de la convocatoria	5,5	8	9	8	10
TOTALES	24	34,5	49	41	48

"Visto el informe de fiscalización emitido por el Interventor municipal en fecha 10 de julio de 2025.

Visto que las entidades solicitantes se encuentran al corriente de sus obligaciones tributarias.



Ajuntament d' Andratx

Por todo lo expuesto anteriormente propongo a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO.- Conceder las subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medioambiente urbano en el término municipal de Andratx a:

ENTIDAD	CIF	IMPORTE SUBVENCIÓN
ASOC DE LA SEGUNDA LINEA DEL PUERTO DE ANDRATX	G57716789	2880 €
CRUZ ROJA	Q2866001 G	2836,82 €
FUNDACIÓN CLEAN WAVE	G02705341	1962,40 €
ASOCIACIÓN AMICS DE SANT ELM	G07679020	2880 €
FUNDACIÓN SAVE THE MED	G16592511	6304 €
CAN'S D'ANDRATX	G70621552	851,84 €
AMPA CEIP ELS MOLINS DE S'ARRACÓ	G57456410	1257,86 €

SEGUNDO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados y a la Intervención y Tesorería Municipal.

Subvencions per Concurrencia Competitiva. Serveis Socials. Expedient 1954/2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 1954/2025 relativa a la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025.

El 28 d'abril de 2025, la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 va ser aprovada per la Junta de Govern Local.

El 15 de maig de 2025 es publica les Bases i l'Extracte de la convocatòria i



Ajuntament d' Andratx

concessió de subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 61 de dia 15 de maig de 2025.

La dotació econòmica total de la convocatòria és de 15.000,00 € a càrrec de la partida pressupostària 231.48007, establert en el punt sisè de les Bases.

El total de l'import de la concessió de subvencions és de 10.000,00 € a concedir a l'associació Círculo de Mujeres del municipi d'Andratx, segons baremació i puntuació obtinguda, segons l'informe tècnic de dia 3 de juliol de 2025.

Aquesta associació es troba al corrent de les obligacions tributàries segons consta dins l'expedient amb les diferents administracions públiques.

La regidora qui subscriu, PROPOSA a la Junta de Govern Local:

PRIMER. Concedir una subvenció de 10.000,00 € a l'associació Círculo de Mujeres.

SEGON. Disposar la quantia de 10.000,00 € a càrrec de l'aplicació 231.48007 del pressupost per l'any 2025.

TERCER. Donar trasllat del present acord a Intervenció Municipal i al departament de Serveis Socials.

QUART. Donar trasllat als interessants.

CINQUÈ. Publicar a la Seu electrònica de l'Ajuntament d'Andratx.

Expedient 3861/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 3861/2022, incoado en este Ayuntamiento por PH MALLORCA ORADA VILLAS, S.L., correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS Y PISCINA, situada en el CARRER TONYINA, 12 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral (pendiente de parcelación), y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 28 de febrero de 2025.

Visto que, se cometió un error material en el informe técnico emitido en fecha 21 de enero de 2025, en cuanto al título del mismo, y por consiguiente, en el mencionado Acuerdo.



Ajuntament d' Andratx

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

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

Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo

previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

En vista de todo lo expuesto, la técnica que suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de febrero de 2025, en el siguiente sentido:

Donde dice:

- *“PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADAS Y PISCINA.”*

Debe decir:

- *“PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA”*

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

Expedient 7130/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 7130/2021, incoado en este Ayuntamiento por MILAGRO VENTURES, S.L., relativo al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN PREVIA DE VIVIENDA EXISTENTE, situado en CARRER SIRVIOLA, 43 – CONGRE, 50 (SOLAR 23, ISLETA 6) (PUERTO DE ANDRATX), con referencia



Ajuntament d' Andratx

catastral 7760008DD4776S0001LM, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de abril de 2025.

Visto que, se cometió un error material en el informe jurídico, y por consecuencia en el Acuerdo, referente al emplazamiento de las obras.

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

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

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

En vista de todo lo expuesto, la técnica que suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de abril de 2025, en cuanto al emplazamiento de las obras de la licencia n.º 7130/2021, en el siguiente sentido:

- Donde dice: *“Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN PREVIA DE VIVIENDA EXISTENTE**, situada en el **CARRER TONYINA, 12 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral (pendiente de parcelación), solicitado por **CARRER SIRVIOLA, 43 – CONGRE, 50 (SOLAR 23, ISLETA 6) (PUERTO DE ANDRATX)** [...]”*
- Debe decir*: *“Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN PREVIA DE VIVIENDA EXISTENTE**, situada en el **CARRER SIRVIOLA, 43 – CONGRE, 50 (SOLAR 23, ISLETA 6) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7760008DD4776S0001LM** [...]”**



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Que se notifique a los interesados.

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

Expedient 1974/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **1974/2024**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN TOTAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ANEXO GARAJE**, situada en **CARRER LLEVANT, 19 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7573405DD4777S0001TJ, solicitado por **BK REAL ESTATE BALEAREN S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1827), siendo completada en fecha 6 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2598).

2º.- En fecha 21 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«*Consideracions tècniques:*

Vista la documentació presentada en data 16/02/2024 amb E-RE-1827, es presenta projecte de la demolició total d'un habitatge unifamiliar aïllat i annex garatge situat al carrer Llevant, 19. Les obres sol·licitades compleixen amb la normativa vigent.

Consta sol·licitada llicència per a construir un edifici plurifamiliar de tres habitatges amb piscina (1990/2024), encara sense informar.



Ajuntament d' Andratx

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic *INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 16/02/2024 amb E-RE-1827**, amb nº de visat 11/09512/23 de data 21/09/2023, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de obras de demolición total de vivienda unifamiliar aislada y anexo garaje, proyecto redactado por el arquitecto Andreas Hummel, con visado COAIB n.º 11/09512/23 de fecha 21 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de febreri de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1827).

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 LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 256 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

«f) *La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.*»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 21 de febrero de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de demolición total de vivienda unifamiliar aislada y anexo garaje, proyecto redactado por el arquitecto Andreas Hummel, con visado COAIB n.º 11/09512/23 de fecha 21 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de febreri de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1827), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de demolición total de vivienda unifamiliar aislada y anexo garaje, proyecto redactado por el arquitecto Andreas Hummel, con visado COAIB n.º 11/09512/23 de fecha 21 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de febreri de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1827), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN TOTAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y ANEXO GARAJE**, situada en **CARRER LLEVANT, 19 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7573405DD4777S0001TJ**, solicitado por **BK REAL ESTATE BALEAREN S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto Andreas Hummel, con visado COAIB n.º 11/09512/23 de fecha 21 de septiembre de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de febreri de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1827), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO URBANO (PUERTO DE ANDRATX).**
- Zonificación: **P2 – PLURIFAMILIAR.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA MIL SEISCIENTOS EUROS (30.600,00.-€).**

3º.- Plazos:



Ajuntament d' Andratx

- Plazo para el inicio de las obras^{**}: 6 meses.^{**}
- Plazo para la finalización de las obras: **36 meses**.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23**: aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears**: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre**: aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca**: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

TERCERO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIB, la promotora de la actuación deberá comunicar el inicio de las obras, al menos con diez días de antelación.

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

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



Ajuntament d' Andratx

se haya resuelta expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA MIL SEISCIENTOS EUROS (30.600,00.-€).**

Expedient 7575/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7575/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en la **CARRER SANT CARLES, 21 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7172021DD4777S0001FJ, solicitado por **D. LEE STEVEN NEWTON**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 15 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4387), siendo completado en fecha 13 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6507), en fecha 27 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9354), en fecha 17 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11382), en fecha 18 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7149), en fecha 19 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8329), y en fecha 20 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10557).

2º.- En fecha 29 de noviembre 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 27 de noviembre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-16703).

3º.- En fecha 5 de diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-14094).

4º.- En fecha 26 febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 26 de febrero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-3011).

5º.- En fecha 7 de marzo de 2025, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado en fecha 23 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-5266), siendo completado en fecha 25 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-2345) y en fecha 5 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-5889).

6º.- En fecha 6 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

"5. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 15 de maig de 2023 es va sol·licitar llicència per construcció d'habitatge unifamiliar aïllat.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per tant es necessita autorització d'aquest organisme. Consta informe favorable condicionat de dia 21 de juny de 2024 amb una cota d'implantació de 21,08 msnm i amb una elevació de 28,88 msnm (7,80 m d'altura).



Ajuntament d' Andratx

(RGE: 4194 de 03/07/24)

A més, aquest solar també es troba afectat per la servitud de protecció de Domini Públic marítim terrestre i (sense envair la zona de servitud de trànsit). Consta autorització per part del Servei d'autoritzacions territorials del CIM per els moviments de terres i formació de mur de contenció per a distints nivells d'enjardinament i terrassa i una piscina (la construcció de l'edificació es troba a la part de la parcel·la a fora d'aquesta zona). (RGE: 5669 de 25/09/24). Entre altres condicions, s'estableix que el tancament proposat haurà de ser totalment opac fins a alçada d'un metre.

Posteriorment, es sol·licita que es modifiquen les corbes de nivell del solar, adaptant aquestes al plànol geocart del qual disposa l'Ajuntament. Per aquest motiu, s'ha de baixar la implantació de l'habitatge. Atès aquestes modificacions es presenta una declaració responsable al Servei d'autoritzacions territorials del CIM. En relació a AESA, i vist que l'habitatge se implanta 20 cm més abaix del que s'ha autoritzat, no es considera necessari una nova sol·licitud.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 05 de maig de 2025 i núm. de registre 5889, la tècnic que subscriu informa:

- Consta Decret núm. 2025-1719 em relació al final d'obra de l'enderroc de la construcció.*
- A l'informe anterior es va determinar: per valorar l'edificació es necessiten les superfícies construïdes exteriors. Si bé al plànol 002 es justifica l'ocupació i la superfície construïda, també es justifiquen les superfícies construïdes interiors al quadre lateral i aquestes són coincidents amb l'ocupació i l'edificabilitat reflectida als esquemes. Per tant, no és possible.*

En relació a a aquest punt, aquest quadre fa referència a les superfícies interiors com aquelles superfícies en relació a l'habitatge i superfícies construïdes exteriors en relació a les superfícies de terrasses i altres elements exteriors, per tant, són correctes.

Conclusions

El projecte bàsic de habitatge unifamiliar aïllat i piscina de l'arquitecte José Jerónimo Morell Planas, sense visar, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 05 de maig



Ajuntament d' Andratx

de 2025 i núm. de registre 5889, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto José Jerónimo Morell Planas, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5889).

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 LUIB (en adelante, RLUIB), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

1. AESA: consta autorización de fecha 21 de junio de 2024, condicionado a una serie de prescripciones (R.G.E. nº 2024-E-RC-4194): *"La cota d'implantació de l'habitatge és de 21,08 msnm i amb una elevació de 28,88 msnm (7,80 m d'altura)."*

2. Dominio Público marítimo terrestre*:* consta autorización de fecha 25 de septiembre de 2024 del Servei d'autoritzacions territorials del CIM para los movimientos de tierras y formación de muro de contención para distintos niveles de ajardinamiento, terraza y piscina (la construcción de la edificación se encuentra fuera de esta zona) (R.G.E. nº 2024-E-RC-5669).

Posteriormente se solicita la modificación las curvas de nivel del solar, por ello, se baja la implantación de la vivienda. Se presenta una declaración responsable en el Servei d'autoritzacions territorials del CIM. Respecto a AESA, visto que la vivienda se implanta 20 cm más abajo de lo autorizado, no se considera necesaria una nueva solicitud.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia



Ajuntament d' Andratx

urbanística municipal:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**, **} en fecha 6 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto José Jerónimo Morell Planas, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5889), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto José Jerónimo Morell Planas, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5889), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en la **CARRER SANT CARLES, 21 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia



Ajuntament d' Andratx

catastral 7172021DD4777S0001FJ, solicitado por **D. LEE STEVEN NEWTON**, proyecto redactado por el arquitecto José Jerónimo Morell Planas, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5889), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR 1 (PA·P1).**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000.-€).**

3.- Plazos:

- Plazos inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazos finalización de ellas obras: **36 meses.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** probadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB no: 62 de 13.05.2023).

Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo a la cumplimentación de las prescripciones impuestas y la corrección de errores en el acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las Normas subsidiarias de planeamiento del municipio de Andratx (BOIB 99 de fecha 27.07.2024).

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB nº 51 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno



Ajuntament d' Andratx

del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 152.5 de la LUIB:

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

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

TERCERO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIB la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

CUARTO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas, se recuerda a la parte interesada lo establecido 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000.-€).

Expedient 1499/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **1499/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**, situada en el **CARRER FRANÇA, 96 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7913901DD4871S0001MS, solicitado por **D^a. CATHARINA CAMARA-SCHINDEL y D. OLAF ERNST KLAUS SCHINDEL**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 12 de enero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-216), siendo completado en fecha 10 de marzo de



Ajuntament d' Andratx

2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1849).

2º.- Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *«S'haurà d'esmenar les diferents deficiències detectades al informe de l'arquitecta tècnica municipal per poder-se atorgar aquesta llicència habilitant de les mencionades obres.*
- *Degut a que l'estudi presentat correspon a uns mínims, s'haurà de presentar una memòria exhaustiva al finalitzar les obres de cadascun dels moviments i transformacions de les diverses estances existents en aquesta edificació amb un estat a detall anterior i posterior.*
- *Només es podrà modificar, del interior d'aquesta edificació, els espais proposats. Inclòs el portal d'accés principal d'aquest habitatge que serà objecte d'una restauració exhaustiva.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament tant abans d'iniciar les obres com una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El no compliment d'aquesta normativa serà objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»*

3º.- En fecha 25 de septiembre 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 abril de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-12831).

4º.- En fecha 16 de enero de 2025, se notificó a la parte interesada la advertencia de que, si no se procedía a subsanar las deficiencias notificadas en el plazo de tres meses, se caducaría el procedimiento (R.G.S. n.º 2025-S-RE-606).

5º.- En fecha 20 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de



Ajuntament d' Andratx

deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2363), siendo completado en fecha 13 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6540).

6º.- En fecha 20 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«ASPECTOS TÉCNICOS:

1.- Vista la documentación aportada según registros indicados anteriormente, y presentando un nuevo proyecto Básico y Ejecución visado por el COAIB núm: 11/01235/25 de 06.02.2025, (2025-E-RE-2363 de 20.02.2025), solicitando licencia para ejecutar una obra que consiste en la reforma de la vivienda unifamiliar entre medianeras existente, ubicada en calle França núm. 96 de S'Arracó, mediante la reforma y redistribución interior así como una pequeña ampliación de una superficie aproximada de 11 m², al pretender ejecutar un porche en el patio interior; la técnica que subscribe, informa que:

- La superficie construida de la vivienda que data de 1890, según catastro (306m²), no se corresponde con la que figura en el registro de la propiedad (271m²), por lo que se deberá justificar la legalidad urbanística de todas las edificaciones de la parcela y en su caso, regularizar en el registro de la propiedad. **Se ha regularizado el registro de la propiedad según consta en los documentos aportados por RGE: 2025-E-RE-6540 de 13.05.2025.**
- Según se indica en la memoria, la casa original fue objeto de una ampliación, que se distingue en las fachadas, al tratarse de un estilo arquitectónico diferente al original, observándolo además en el uso de cubierta plana. Las cubiertas planas comenzaron a construirse en España a partir de finales del siglo XIX y principios del siglo XX. **Según se puede observar en la cartografía del IDEIB, parece que dicha ampliación ya existía en el año 1956, con lo que debió construirse con anterioridad a cualquier planeamiento urbanístico.**
- La vivienda se encuentra catalogada, según el Catálogo de Patrimonio Histórico de Andratx, con ficha de catálogo AC-234- Can Pedro Escolana”, con un grado de protección Parcial. **Consta informe del técnico municipal de patrimonio de fecha 16.09.2024, favorable condicionado.**
- Se deberá justificar la superficie ajardinada mínima, ya que deberá cumplir



Ajuntament d' Andratx

*con el 20%, sobre la parcela. Parece que actualmente únicamente se dejan unas jardineras laterales en el patio además de existir unos alcorques que albergan unos árboles existentes, pero dicha superficie ajardinada no está superficiada. Si dichas superficies pavimentadas, constaran entre los expedientes con licencia, la nueva pavimentación bajo el porche que se pretende ejecutar, no implica aumento de inadecuación en relación con la superficie mínima ajardinada. Sin embargo, al no constar entre los expedientes que obran en el ayuntamiento, ninguna licencia en relación a la pavimentación del patio, se deberá mantener la superficie ajardinada mínima, del 20% de la parcela y en el proyecto se deberá justificar. **Queda justificada la superficie ajardinada de 62,90 m² > 50,40 exigible.***

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, habiendo quedado subsanadas las deficiencias anteriormente planteadas, adjuntando proyecto refundido Básico y Ejecución visado por el COAIB núm: 11/01235/25 de 06.02.2025, (2025-E-RE-2363 de 20.02.2025), la técnica que suscribe emite el presente informe favorable condicionado a lo indicado en relación a organismos afectados, así como a las condiciones que figuran en el informe del técnico de patrimonio de fecha 16.09.2024, a los efectos del otorgamiento de la licencia que se solicita, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística del proyecto básico y ejecución de obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras existente anterior a 1956 y catalogado individualmente dentro de la ficha 234 AC con un grado de protección parcial, proyecto redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAIB n.º 11/01235/25 de fecha 6 de febrero de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2363), consistentes en una reforma y redistribución interior así como una pequeña ampliación de una superficie aproximada de 11 m², al pretender ejecutar un porche en el patio interior.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha



Ajuntament d' Andratx

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:

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

Los condicionantes son:

- El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

- Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

- **Zona de Policia Ley de Aguas:** no sería necesaria la Autorización por parte de la «Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics», según escrito emitido por dicha administración, en fechas 31/08/2016, de R.G.E.: 8.865, y RGE.: 2018-E-RC-9218 de 23/07/2018, así como la circular del Departamento de Urbanismo de fecha 19 de mayo de 2016, por parte del Coordinador Técnico Municipal y la Jefa del Área de Urbanismo y Actividades, respecto a la interpretación del artículo 78 del Reglamento de Dominio Hidráulico, y circular de 18.11.2021, de la Jefa del Área de Urbanismo, en relación a las obras en edificaciones existentes, que no sean obra nueva, ni modificación de la orografía del terreno o un aumento significativo de la superficie ocupada, de manera que pueda suponer un obstáculo para el curso de las aguas.

La obra objeto de la solicitud, se trata de actuaciones de conservación y rehabilitación de una edificación existente con una mínima ampliación de 11m2 de un porche sobre superficie pavimentada y cualquier afección en la zona de torrentes ya se habría generado anteriormente.



Ajuntament d' Andratx

- **Zona Ruta de Pedra en Sec y Edificación catalogada AC-134:** consta informe favorable del Técnico municipal de Patrimonio. de fecha 16 de septiembre de 2024, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *«S'haurà d'esmenar les diferents deficiències detectades al informe de l'arquitecta tècnica municipal per poder-se atorgar aquesta llicència habilitant de les mencionades obres.*
- *Degut a que l'estudi presentat correspon a uns mínims, s'haurà de presentar una memòria exhaustiva al finalitzar les obres de cadascun dels moviments i transformacions de les diverses estances existents en aquesta edificació amb un estat a detall anterior i posterior.*
- *Només es podrà modificar, del interior d'aquesta edificació, els espais proposats. Inclòs el portal d'accés principal d'aquest habitatge que serà objecte d'una restauració exhaustiva.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament tant abans d'iniciar les obres com una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *Al tractar-se d'un bé immoble protegit s'hi es vol dur a terme una modificació de les característiques o elements a on s'actua segons la llicència o comunicació prèvia habilitant, s'hauran de paralitzar les obres oportunament fins que estiguin informades i aprovades per aquest consistori (art. 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). El no compliment d'aquesta normativa serà objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.»*

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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



Ajuntament d' Andratx

edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 20 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras existente anterior a 1956 y catalogado individualmente dentro de la ficha 234 AC con un grado de protección parcial, proyecto redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAIB n.º 11/01235/25 de fecha 6 de febrero de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2363), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en los informes sectoriales, así como a las condiciones que figuran en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio.

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local, modificado por el Decreto núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras existente anterior a 1956 y catalogado individualmente dentro de la ficha 234 AC con un grado de protección parcial, proyecto redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAIB n.º 11/01235/25 de fecha 6 de febrero de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2363), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en los informes sectoriales, así como a las condiciones que figuran en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio.

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR**, situada en el **CARRER FRANÇA, 96 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **7913901DD4871S0001MS**, solicitado por **D^a. CATHARINA CAMARA-SCHINDEL y D. OLAF ERNST KLAUS SCHINDEL**, proyecto redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAIB n.º 11/01235/25 de fecha 6 de febrero de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2363), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en los informes sectoriales, así como a las condiciones que figuran en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo^{**}: **SUELO URBANO.**^{**}
- Zonificación: **U.R.I. - UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (36.499,21.-€).**

3º.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIUN CÉNTIMOS (36.499,21.-€).**

Expedient 9639/2024. Modificacions durant l'execució de les obres FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9639/2024, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE PROYECTO DE CONTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7422/2019)**, situada en el **CARRER PRUNERA, 15A – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, con referencia catastral 0662610DD5706S0001UU, solicitado por **HOLDING DELI 2022, S.L.**, en cumplimiento con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, DE 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de le Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 31 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12533), siendo completado en fecha 5 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14100).

2º.- En fecha 6 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-1880).

3º.- En fecha 28 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4068), siendo completado en fecha 2 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4310).



Ajuntament d' Andratx

4º.- En fecha 7 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 07 d'octubre de 2022 es va atorgar la llicència per Junta de Govern local de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina.

En data 23 d'agost de 2024 la Junta de Govern local atorga una llicència per executar unes primeres modificacions durant el transcurs de les obres. Amb aquestes primeres modificacions s'havien d'aturar les obres.

En data 31 d'octubre de 2024 i núm. de registre 12533 es sol·liciten unes noves modificacions durant el transcurs de les obres. Es realitzen diferents esmenes de deficiències.

Es recorda que s'haurà de tenir en compte l'art. 156,1 de la LUIB, en el qual s'estableix que les obres s'han de paralitzar atès que es modifiquen paràmetres:

- Les obres s'han de paralitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.*

Consideracions tècniques

- La documentació presentada compleix amb la normativa vigent.*

Conclusions

El projecte bàsic i executiu de modificacions durant el transcurs de l'obra d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina de l'arquitecte Juan Miguel Seguí Colomar, amb núm. de



Ajuntament d' Andratx

visat 11/03381/25 de data 27/03/25, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 28 de març de 2025 i núm. de registre 4068, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.»

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 proyecto de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 7244/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/03381/25, de fecha 27 de marzo de 2025, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4068).

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 LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

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

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

«1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa



Ajuntament d' Andratx

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

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

3. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 2 de este artículo aquellas obras que se lleven a cabo en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears o catalogados o protegidos por el planeamiento urbanístico.»

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4068) y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.1 de la LUIB, por lo que se deberán paralizar las obras y la normativa de aplicación 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.



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- En fecha 7 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 7244/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/03381/25, de fecha 27 de marzo de 2025, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4068), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 2337/2025, de 14 de mayo, 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 proyecto de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 7244/2019), proyecto con visado COAIB n.º 11/03381/25, de fecha 27 de marzo de 2025, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4068), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Autorizar las **MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE PROYECTO DE CONTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7422/2019)**, situada en el **CARRER PRUNERA, 15A – CAMP DE MAR (ANDRATX)**, con referencia catastral 0662610DD5706S0001UU, solicitado por **HOLDING DELI 2022, S.L.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/03381/25, de fecha 27 de marzo de 2025, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4068), siempre y cuando se cumpla con carácter



Ajuntament d' Andratx

general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) original de las obras (7422/2019) asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (641.876,63.-€). SS Incluido.**
- Presupuesto 1º modificado de las obras (9111/2023) asciende a la cantidad de: **NO SE MODIFICA.**
- Presupuesto 2º modificado de las obras (9639/2024) asciende a la cantidad de: **NO SE MODIFICA.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) original de las obras (7422/2019) asciende a la cantidad de: **SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (641.876,63.-€). SS Incluido.**
- Presupuesto 1º modificado de las obras (9111/2023) asciende a la cantidad de: **NO SE MODIFICA.**
- Presupuesto 2º modificado de las obras (9639/2024) asciende a la cantidad de: **NO SE MODIFICA.**

Expedient 1941/2024. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia nº **1941/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D. CARSTEN TIETJE**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA**, situado en el **CARRER TORD, 9 A (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6379033DD4767N0001OT, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento



Ajuntament d' Andratx

de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 9 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2024-E-RE-1476), siendo completado en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-3552).

2º.- En fecha 8 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

"5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 06/02/24, la zeladora municipal realitza visita de inspecció i signa acta de comprovació en la qual determina que s'han executat obres sense títol habilitant. A l'informe es descriu que les obres executades sense llicència són: «I es comprova que la planta semisoterrani i la planta baixa s'ajusten als plànols adjunts a l'expedient 1525/2022, hi ha petites diferències en quant a la distribució de mobiliari. No obstant, es comprova que a la planta pis s'ha dut a terme una modificació de la distribució del dormitori principal i modificació del distribuïdor dels altres dormitoris. L'arquitecte de la propietat manifesta que aquestes modificacions es veren dur a terme en el moment que s'executava les obres descrites a l'expedient 1525/2022. I aparentment, son les obres a les que fa referència l'arquitecta tècnica municipal.»

A més estableix al mateix informe: «En data 09/02/2024 i amb RGE 2024-E-RE-1476, l'arquitecte de la propietat presenta una legalització de obres, expedient 1941/2024. Atesa la documentació i els plànols adjunts, la que subscriu informa que la nova distribució presentada s'ajusta a lo que es va observar en la inspecció».

Consideracions tècniques

Les obres executades compleixen amb la normativa d'aplicació.



Ajuntament d' Andratx

***Conclusió ***

La documentació presentada en data 09 de febrer de 2024, sense visar, i núm. de registre 1476 i en data 25 de març de 2024, sense visar, i núm. de registre 3552 signat per l'arquitecte Marcel Christian Bahne Diaz, compleix amb la normativa urbanística vigent.

*Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.*

Aquest expedient de legalització esmena les obres descrites a l'expedient d'infracció urbanística 3883/2023 quan sigui informat favorablement."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de obras realizadas sin el correspondiente título habilitante, proyecto firmado por el arquitecto Marcel Christian Bahne Diaz, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de febrero de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-1476) y en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-3552).

Consta expediente de infracción urbanística nº 3883/2023.

En un informe de la Celadora Municipal realizado en fecha 6 de febrero de 2024, se señala que las obras ejecutadas sin título habilitante consisten en: *«l es comprova que la planta semisoterrani i la planta baixa s'ajusten als plànols adjunts a l'expedient 1525/2022, hi ha petites diferències en quant a la distribució de mobiliari. No obstant, es comprova que a la planta pis s'ha dut a terme una modificació de la distribució del dormitori principal i modificació del distribuïdor dels altres dormitoris. L'arquitecte de la propietat manifesta que aquestes modificacions es veren dur a terme en el moment que s'executava les obres descrites a l'expedient 1525/2022. I aparentment, son les obres a les que fa referència l'arquitecta tècnica municipal.»*

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 LUIB (RLUIB), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes



Ajuntament d' Andratx

sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En relación a la licencia de legalización, el artículo 266 del RLUIB establece:

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 8 de mayo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de licencia de legalización de obras realizadas sin el correspondiente título habilitante, proyecto firmado por el arquitecto Marcel Christian Bahne Diaz, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de febrero de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-1476) y en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-3552), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Asimismo, con este expediente quedarán legalizadas todas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística nº 3883/2023.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 1843/2022, de 6 de julio, 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 licencia de legalización de obras realizadas sin el correspondiente título habilitante, proyecto firmado por el arquitecto Marcel Christian Bahne Diaz, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de febrero de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-1476) y en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-3552), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA**, situado en el **CARRER TORD, 9 A (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6379033DD4767N0001OT, solicitado por **D. CARSTEN TIETJE**, proyecto firmado por el arquitecto Marcel Christian Bahne Diaz, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de febrero de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-1476) y en fecha 25 de marzo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-3552), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO (UA/1PA)**.
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (PA·U1)**.

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (2.417,24.-€)**.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio Y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62, de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 23/04/2023).
- **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).



Ajuntament d' Andratx

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

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que 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 hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

Con este expediente quedarán legalizadas todas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística nº 3883/2023.

CUARTO.- Dar traslado al Área de Gestión Tributaria, a los efectos oportunos.

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DOS MIL CUATROCIENTOS DIECISIETE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (2.417,24.-€).**

Expedient 3490/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **3490/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **D. PETER KURSTEIN**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 2754/2020)**, para las obras situadas en **CARRER CONGRE, 60 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7658904DD4775N0001OZ**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE**



Ajuntament d' Andratx

ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de marzo de 2023 se otorgó al interesado licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 15 de marzo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-2562). Expediente n.º 2754/2020.

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

2º.- En fecha 27 de abril de 2023, la parte interesada registró el proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3822). Consta informe técnico favorable de fecha 12 de mayo de 2023, siendo notificado en fecha 15 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4953).

3º.- En fecha 25 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2754/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5389), siendo compleetado en fecha 9 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6220), en fecha 3 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7660). Expediente n.º 3490/2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2754/2020, de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 25 de abril de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, José María Riera Erasmo, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 25% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5389).

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.º 2754/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, 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



Ajuntament d' Andratx

las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, los plazos de la mencionada licencia urbanística finalizaban en fecha 15 de mayo de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo correspondiente.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2754/2020, de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para las obras situadas en el carrer Congre, 60 (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 2754/2020)**, para las obras situadas en **CARRER CONGRE, 60 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7658904DD4775N0001OZ, solicitada por **D. PETER KURSTEIN**.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, a contar desde la notificación del presente Acuerdo.

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

“1. La licencia urbanística caduca si, al finalizar cualquiera de los plazos establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que se deberán indicar expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han iniciado o no han finalizado las obras o actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento de otorgamiento de la licencia deberá incorporar la advertencia correspondiente.

2. Una vez caducada la licencia urbanística por ministerio de ley al concurrir alguna de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el órgano municipal competente para su otorgamiento, de oficio o a instancia de terceras personas, deberá declarar la caducidad y acordar la extinción de sus efectos, previa tramitación de expediente al efecto que requerirá:

a) Informe técnico, que verifique el incumplimiento de los plazos por parte de la persona titular de la licencia.

b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.

c) Audiencia previa de la persona titular de la licencia y otras personas interesadas por un plazo de quince días.

d) Resolución de declaración de caducidad, que debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde la iniciación del procedimiento.

3. Si se declara la caducidad de la licencia urbanística, las obras o actuaciones no se podrán iniciar ni proseguir, sin perjuicio de que se solicite y obtenga una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística en vigor al momento de la solicitud, salvo los casos en que se haya acordado la suspensión de su otorgamiento.

La falta de declaración de caducidad de la licencia urbanística no facultará a las personas que intervienen en el proceso de ejecución de las obras para iniciarlas o proseguirlas más allá de los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, les exime de las responsabilidades administrativas que se puedan derivar de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada.



Ajuntament d' Andratx

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

4. Deberán adoptarse las medidas de restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en el título VIII de este Reglamento respecto a las actuaciones realizadas durante la vigencia de una licencia urbanística declarada caducada y las que posteriormente se puedan continuar desarrollando. En cuanto a la exigencia de la responsabilidad que corresponda en el ámbito sancionador, se deberá estar a lo que dispone el apartado 1 del artículo 444 de este Reglamento.

5. Si no se obtuviese nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de su caducidad, e igualmente si solicitada nueva licencia debiera ser denegada, el ayuntamiento podrá acordar el incumplimiento del deber de edificar y proceder a la expropiación de los terrenos y obras inacabadas, de acuerdo con lo previsto en la letra g) del apartado 1 del artículo 122 de la LOUS.”

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 7426/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

No consta el mateix text en la proposta firmada per la tècnica i regidora i l'incorporat a la junta de govern (carrer garrover/galicia i diferents RC)

Modificar informe

Expedient 765/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 765/2024 se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 5 de diciembre de 2023, el Celador Municipal emite informe n.º 352, por una inspección realizada en CL ANTONI MULET 45 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0612402DD5801S0001OL , en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“IV) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular se ha podido comprobar que se ha instalado un punto de recarga doble para vehículos eléctricos en el aparcamiento exterior del Lavadero de coches. Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que no consta ningún expediente para su ejecución. En el expediente 7603/2020, consta un informe técnico, de fecha 12 de febrero de 2021, en el que se indica que se debe tramitar con Licencia de obra.

[...]

Observaciones:

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA

- punto de recarga doble para vehículos eléctricos

VII) Personas responsables:

Titular catastral (100%) Nombre:

AUTOCARES PUJOL PALMER, SA DNI: A07424393



Ajuntament d' Andratx

Dirección: CL ANTONI MULET 45»

****2º.- **En fecha de 2 de abril 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 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
Instalación de punto de recarga para vehículos eléctricos con dos plazas.	1 ud	Marzo 2021	2.924,49€		2.924,49€
	2 plazas 20 m² aproximadamente		Generador de precios CYPE Pintado de plazas de aparcamiento: 6,12€/m²		122,40€
				TOTAL VALORACIÓN	3.046,89€

OBSERVACIONES:

- A priori, las obras podrían ser legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a



Ajuntament d' Andratx

la Normativa en vigor, 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 se pudieran encontrar afectados por estas actuaciones.

- 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 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.



Ajuntament d' Andratx

- 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 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.*



Ajuntament d' Andratx

- e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.*
- f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.*
- g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.*
- h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.*
- i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.*
- j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.*
- k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.*
- l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.*
- m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.*
- n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.*

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

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.*



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con 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 concurra dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona presuntamente responsable a AUTOCARES PUJOL



Ajuntament d' Andratx

PALMER, SA CIF A07424393, en concepto de propietario

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 02/04/2024, de **2.285,16.-euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de **2.285,16.-euros**. a AUTOCARES PUJOL PALMER, SA CIF A07424393, 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.



Ajuntament d' Andratx

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 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

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

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

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

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

“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



Ajuntament d' Andratx

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 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666, de 5 de octubre de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra AUTOCARES PUJOL PALMER, SA CIF A07424393, en concepto de propietario., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ANTONI MULET 45 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0612402DD5801S0001OL, consistentes en:

“- Instalación de punto de recarga para vehículos eléctricos con dos plazas ”

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. 2666, de 5 de octubre de 2023. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos



Ajuntament d' Andratx

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 JUANA MARIA BONET PUIG, 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 AUTOCARES PUJOL PALMER, SA CIF A07424393, en concepto de propietario., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ANTONI MULET 45 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0612402DD5801S0001OL, consistentes en:

“- Instalación de punto de recarga para vehículos eléctricos con dos plazas ”

y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 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 son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, que según informe técnico de valoración cautelar de 02/04/2024, de **2.285,16.-euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de **2.285,16.-euros**. a AUTOCARES PUJOL



Ajuntament d' Andratx

PALMER, SA CIF A07424393, 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.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 2666, de 5 de octubre 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 ALVAREZ PULIDO y secretaria a JUANA MARIA BONET PUIG, 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 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

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

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona interesada con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 4849/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4849/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 10 de junio de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 159, por una inspección realizada en CL TONYINA 4 BI:B Es:1 Pl:00 Pt: L1 – PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7667307DD4776N0022AU , en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“III) Descripció dels actes:

Atesos els informes de Policia Local, que consten a l'expedient de referència, on es posa de manifest possibles obres a l'apartament situat al carrer tonyina 4 BLL1.

Amb les eines que tinc a la meva disposició es comprova que l'apartament objecte dels informes de la policia local correspon, aparentment, amb la referencia cadastral 7667307DD4776N0022AU.

Per tant s'ha comprovat que per aquesta situació consta l'expedient 3412/2025 de comunicació prèvia per: desmuntar un bany, arreglar 6m2 de rajola, tancar part d'una paret de pladur i col·locació de 8 focus, pintar habitació i bany 90m2, 18m2 de terrassa en jardí.

*Després de les esbrinacions de la Policia Local, s'ha comprovat que l'encarregat i qui està executant les obres és Siegfried HIDECKE, con NIE X8*****8-E.*

Una vegada contat amb aquest senyor, s'ha realitzat inspecció de les obres el dia 09/06/2025 i s'ha apreciat que s'ha dut a terme una reforma d'una part de l'apartament modificant la distribució, nos fals sostre i reforma de dos banys.

Per tant, es conclou que s'estant executant obres sense ajustar-se a títol habilitant. Pel que fa a l'ocupació de via pública dir que:

1.- Es va col·locar un contenidor d'obra sense autorització del 13 de maig a 19 de maig.



Ajuntament d' Andratx

2.- ocupar amb 3 saques d'obra amb material d'àrids volcànics, sense autorització, del 25 al 28 de maig.

3.-ocupar amb dues saques de runes sense autorització, del 5 de juny al 8 de juny. ”

• *Descripció de les obres sense ajustar-se títol Habilitant:*

S'està duent a terme una reforma d'una part de l'apartament, uns 50m2 aprox., modificant la distribució de dos dormitoris, nous nos fals sostre i reforma de dos banys, noves obertures interiors

Informa que las personas responsables son:

“IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals

*STEINGRAF REGENSBURGER REUBEN Y5*****1V ; 100,00% de Propietat*

Constructor:

*Siegfried HIDECKE, con NIE X-81*****8-E*

2º.- En fecha de 10 de junio de 2025, mediante Decreto número 2752 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL TONYINA 4 BI:B Es:1 Pl:00 Pt: L1 – PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7667307DD4776N0022AU.

3º.- En fecha de 16 de junio de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“En data 09/06/2025 es va informar el següent:

«...• Descripció de les obres sense ajustar-se a Títol Habilitant:

S'està duent a terme una reforma d'una part de l'apartament, uns 50m2 aprox., modificant la distribució de dos dormitoris, nous nos fals sostre i reforma de dos



Ajuntament d' Andratx

banys, noves obertures interiors. ...»

Personada en la citada situació, el dia 11/06/2025 a les 11:40h., per dur a terme la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-2752. Es comprova que en el moment de la inspecció, aparentment, no s'estan duent a terme obres.

No hi ha treballadors ni cap responsable a la zona. Es penja el cartell informatiu de la suspensió a l'entrada de la zona d'obres. Personada en la citada situació, el dia 13/06/2025 a les 09:20h, per dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-2752. Es comprova que, aparentment, no s'estan executant obres a la parcel·la i les obres estan completament tancades i segueix el cartell informatiu de l'obra penjat.

Descripció de les obres sense ajustar-se a llicència:

S'està duent a terme una reforma d'una part de l'apartament, uns 50m2 aprox., modificant la distribució de dos dormitoris, nous nos fals sostre i reforma de dos banys, noves obertures interiors.”

4º.- En fecha de 23 de junio de 2025, el Técnico Municipal emitió 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 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	Fecha de ejecución	Unidad de medida	Largo (m)	Alto (m)	Ancho (m)	Precio	Coeficientes	Valoración
Reforma interior,	2025	M²	50	1	1	679,29	2x1x1x0,7	47.550,30 €



Ajuntament d' Andratx

(ppto sgún comunicació n previa)								
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Presupuesto total: 47.550,30€

4. OBSERVACIONES:

- A priori las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de CINCO (5) 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 las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

- El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
- 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:

- Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- 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.
- Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades



Ajuntament d' Andratx

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 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.*



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

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

- «a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.*
- c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*
- d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.*
- e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.*
- f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».*

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



Ajuntament d' Andratx

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 REUBEN STEINGRAF REGENSBURGER con NIE Y5*****1V, en concepto de propietario, y a SIEFRIED HIDECKE con NIE X8*****8E, en concepto de constructor.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

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.

De acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 23/06/2025, el cual valora las obras por importe de 47.550,30.-euros, correspondería una sanción de **35.662,75.-euros** (75% del valor de la obras).

Por tanto, corresponde una sanción de 35.662,75.-euros a ¡REUBEN STEINGRAF REGENSBURGER con NIE Y5*****1V, en concepto de propietario y otra sanción de 35.662,75.-euros a SIEFRIED HIDECKE con NIE X8*****8E, en concepto de constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.



Ajuntament d' Andratx

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 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

“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:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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. 2337, de de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Regidora delegada de Urbanismo y Patrimonio, adopte la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra REUBEN STEINGRAF REGENSBURGER con NIE Y5*****1V, en concepto de propietario, y contra SIEFRIED HIDECKE con NIE X8*****8E, en concepto de constructor con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL TONYINA 4 BI:B Es:1 Pl:00 Pt: L1 – PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7667307DD4776N0022AU, consistentes en

“Reforma interior 50m2”



Ajuntament d' Andratx

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. 2666, de 5 de octubre 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 MARTA DOLS, 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 REUBEN STEINGRAF REGENSBURGER con NIE Y5*****1V, en concepto de propietario, y contra SIEFRIED HIDECKE con NIE X8*****8E, en concepto de constructor con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL TONYINA 4 BI:B Es:1 Pl:00 Pt: L1 – PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7667307DD4776N0022AU, consistentes en

“Reforma interior 50m2”

y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 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.



Ajuntament d' Andratx

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 en 47.550,30.- euros según el informe de valoración cautelar del Técnico Municipal, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que implicaría una sanción por importe de **35.662,75.-euros** (75% del valor de la obras).

Por tanto, corresponde una sanción de 35.662,75.-euros a ¡REUBEN STEINGRAF REGENSBURGER con NIE Y5*****1V, en concepto de propietario y otra sanción de 35.662,75.-euros a SIEFRIED HIDECKE con NIE X8*****8E, en concepto de constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 2337, de 14 de mayo de 2025 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 ALVAREZ PULIDO y secretaria a MARTA DOLS, 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 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



Ajuntament d' Andratx

o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

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

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona interesada con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

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

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

