

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/27	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

18 / de juliol / 2025

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:40

Lloc:

Sala de Juntes

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	NO
***2610**	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
***9595**	Juan Forteza Bosch	NO
***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 9660/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva - Pagament de les beques per estudis a l'estranger, curs 24/25	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 9660/2024 relatiu a la convocatòria de Beques d'estudis a l'estranger, curs 2024/2025.

Aprovada en Junta de Govern Local dia 20 de juny de 2025 la disposició de la despesa i la concessió d'aquestes beques als següents estudiants:

Nom i Llinatges de l'alumna/e	DNI
Juan Antonio Navaro Huertas	***3258**
Amelia Martha Mari Le Bihan	***2732**
Josefina Marcaccini Bottoli	***9489**
Alejo Marcaccini Bottoli	***1029**
Maria Teresa de la Cruz Hachiles	***9909**
Cecilia Parets Ferrer	***8022**
Isaac Hernandez Alcala	***7272**

El total pressupostat per aquestes beques és de 15.000€ a càrrec de la partida pressupostària 326.48001 i si es concedeix el 100% de la mateixa als 7 sol·licitants puja a un total de 9.900,00€,

El departament d'Intervenció municipal ha emès l'informe favorable d'autorització i disposició de la despesa en data de 11 de juny de 2025.

La regidora d'Educació que ho subscriu, **PROPOSA** a la Junta de Govern Local:

1. Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament, que puja a un total de 9.900,00€, a favor dels sol·licitants de l'ajut econòmic relacionats a continuació amb el seu corresponent import de la partida núm. 326.48001*.*

Nom i Llinatges de l'alumna/e	DNI	CONCEDITS
--------------------------------------	------------	------------------



Ajuntament d' Andratx

Juan Antonio Navaro Huertas	***3258**	1.500,00 €
Amelia Martha Mari Le Bihan	***2732**	1.500,00 €
Josefina Marcaccini Bottoli	***9489**	1.500,00 €
Alejo Marcaccini Bottoli	***1029**	1.500,00 €
Maria Teresa de la Cruz Hachiles	***9909**	1.500,00 €
Cecilia Parets Ferrer	***8022**	900,00 €
Isaac Hernandez Alcala	***7272**	1.500,00 €

2. Publicar al tauler d'anuncis, a la BDNS i a la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx, el llistat de sol·licituds resoltes positivament.

3. Donar compte a la Intervenció Municipal.

Expedient 4546/2025. Subvencions Sol·licitades a Una altra Administració	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

JGL no és l'òrgan competent

Expedient 5660/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La Regidora delegada de les Àrees d'Hisenda, Contractació i Cadaste, Sra. Estefanía Gonzalvo Guirado, proposa a la Junta de Govern Local que, amb l'objecte de regular les condicions i el procediment per a la concessió per part de l'Ajuntament d'Andratx d'ajudes per a l'adquisició de la primera vivenda, construïda o en construcció, de segona mà o de nova construcció, per a favorir l'accés a la vivenda dels residents del municipi.

Les presents ajudes s'ajusten a la línia de subvencions del Pla Estratègic de Subvencions per als exercicis 2023-2025 en el seu compromís de 8 de generar un nou model de polítiques locals de vivenda des de una lògica social, incrementant les opcions d'accés a la vivenda.

La concessió de les ajudes contemplades en la present convocatòria es subjectarà als principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació, així com l'eficàcia en el compliment d'objectius i eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics.



Ajuntament d' Andratx

Atenent a l'informe emès pels serveis jurídics de l'Ajuntament en data 15 de juliol de 2025.

Vist l'informe i la fiscalització emesa per la Intervenció Municipal en data 16 de juliol de 2025.

Per tot l'abans exposat, proposo a la Junta de Govern Local l'adopció del següent **ACORD:**

PRIMER.- Aprovar les "Bases de convocatòria per a la concessió per l'ajuntament d'Andratx d'ajudes per a l'adquisició de primer habitatge per a l'any 2025, que s'adjunten.

SEGON.- Autoritzar la despesa de 45.000,00 euros amb càrrec a la partida 150.78001 de l'exercici presupostari de 2025.

TERCER.- Publicar el present acord al BOIB, a la Base Nacional de Dades (BNDS), al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament per a informació pública.

QUART.- Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal i Recaptació, pel seu coneixement i els efectes oportuns.

ANNEX - CONVOCATÒRIA PER A LA CONCESSIÓ PER L'AJUNTAMENT D'ANDRATX D'AJUDES PER A L'ADQUISICIÓ DE PRIMER HABITATGE PER A L'ANY 2025

1. Bases Reguladores

Aquestes subvencions es regiran pel que s'estableix en la present convocatòria, en aquestes bases reguladores i en les bases d'execució del pressupost general de l'Ajuntament per a l'exercici 2025 aprovat definitivament i publicat en el Butlletí Oficial de les illes Balears núm. 172 , en data 31 de desembre de 2024.

El procediment per a la concessió d'aquestes subvencions serà en règim de concurrència competitiva, mitjançant la comparació de les sol·licituds presentades, a fi d'establir una prelación entre les mateixes d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquesta convocatòria, adjudicant, amb el límit fixat en la clàusula quarta, aquelles que hagin obtingut major valoració en aplicació dels citats criteris.



Ajuntament d' Andratx

2. Objecte de la convocatòria

L'objecte d'aquestes bases i convocatòria és regular les condicions i el procediment per a la concessió per part de l'Ajuntament d'Andratx d'ajudes per a l'adquisició del primer habitatge, construïda o en construcció, de segona mà o de nova construcció, per a afavorir l'accés a l'habitatge dels residents del municipi.

Les presents ajudes s'ajusten a la línia de subvencions del Pla Estratègic de Subvencions per als exercicis 2023-2025 en el seu Compromís 8 de generar un nou model de polítiques locals d'habitatge des d'una lògica social, incrementant les opcions d'accés a l'habitatge.

La concessió de les ajudes contemplades en la present convocatòria se subjectarà als principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació, així com l'eficàcia en el compliment d'objectius i eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics.

3. Règim jurídic

Per a tot el no previst en aquesta convocatòria serà aplicable:

- Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.
- Reial decret 887/2006, pel qual s'aprova el reglament que desenvolupa la Llei General de Subvencions.
- Llei 39/2015, de dia 1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- Reial decret 130/2019, de 8 de març, pel qual es regula la Base de dades Nacional de Subvencions i la publicitat de les subvencions i altres ajudes públiques
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les illes Balears
- Ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47 de 20 d'abril de 2017).
- Bases d'execució del Pressupost Municipal per a l'exercici 2025.

4. Dotació econòmica

1. Per a les ajudes objecte d'aquesta convocatòria es destinarà la quantitat de



Ajuntament d' Andratx

45.000€, amb càrrec a la partida 150.78001 de l'exercici pressupostari de l'any 2025.

2. L'import màxim de les subvencions concedides serà de 3.000,-€ per habitatge adquirit pels sol·licitants.

5. Beneficiaris

Es poden acollir a aquesta convocatòria les persones que compleixin els requisits següents:

5.1.a) Ser persona física, resident legal en el municipi i amb una antiguitat mínima en el padró municipal de dos anys.

5.1.b) Adquirir un habitatge mitjançant escriptura pública per títol oneros en solitari o conjuntament amb altres propietaris. La quantitat subvencionada és per habitatge adquirit i es prorratarà entre els copropietaris que sol·licitin l'ajuda sempre que resideixin en la mateixa de manera habitual com a primer habitatge.

5.1.c) Que l'habitatge adquirit estigui situada en territori municipal d'Andratx i es tracti del domicili habitual del beneficiari o de les persones al seu càrrec, entenent per tal aquella en la qual resideixin durant un termini continuat de tres anys. L'habitatge ha de passar a constituir el domicili habitual del beneficiari o les persones al seu càrrec com a màxim en el període de dotze mesos següents a la data d'adquisició o terminació de les obres.

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge va tenir aquell caràcter quan, malgrat no haver transcorregut aquest termini, concorrin circumstàncies que necessàriament exigeixin el canvi d'habitatge, com ara celebració de matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció de primera ocupació o d'ocupació més avantatjosa o altres anàlogues.

Quan l'habitatge hagués estat habitada de manera efectiva i permanent pel beneficiari en el termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o terminació de les obres, el termini de tres anys previst en el paràgraf anterior es computarà des d'aquesta última data.

5.1.d) No es podran concedir les ajudes de primer habitatge quan el titular/és que tingui la residència habitual i permanent en l'habitatge sigui propietari/a o usufructuari/a d'algun altre habitatge a Espanya. A aquest efecte es considerarà que



Ajuntament d' Andratx

és propietari/a o usufructuari/a d'un habitatge únicament si el dret recau sobre més d'un 50% d'aquesta.

S'exceptuen d'aquest requisit aquelles persones que siguin propietàries o usufructuàries d'un habitatge i acreditin que no disposen de l'ús i gaudi d'aquesta per alguna de les següents causes:

- Separació o divorci.
- Qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat, degudament acreditada.
- Quan l'habitatge no sigui accessible per raó de discapacitat de la persona titular o d'algun membre de la unitat de convivència.

5.1.e) Que la superfície útil màxima de l'habitatge sigui de 150m², en el cas que el sol·licitant acrediti ser família nombrosa aquest requisit serà que l'habitatge no superi la superfície útil màxima de 180m².

5.1.f) Que el preu d'adquisició de l'habitatge, sense les despeses i tributs inherents a l'adquisició, sigui igual o inferior a 380.000,- €. Si la compravenda inclogués annexos com a garatge o traster, el preu de cadascun d'ells haurà d'estar desglossat figurant el preu de cadascun dels elements per separat. Si en el preu total s'incloguessin annexos com a garatge i traster, i el preu de cadascun d'ells no estigués desglossat figurant únicament l'import global, a l'efecte de la comprovació de l'import màxim del preu anterior, es valorarà l'import de l'habitatge com el 80 per 100 del preu total del contracte quan aquest inclogui habitatge i garatge; 95 per 100 quan el contracte inclogui habitatge i traster i 75 per 100 quan el contracte inclogui habitatge, garatge i traster.

5.1.g) L'habitatge haurà d'haver-se adquirit en el termini entre el 20 de setembre de 2024 i la data de publicació de l'extracte de la convocatòria en el BOIB en escriptura pública o com a mínim en contracte privat de compravenda, promesa de venda o en opció de compra, acabada o en construcció; en qualsevol cas, l'escriptura pública haurà d'atorgar-se necessàriament en el termini que s'estableixi en l'acord de concessió, sense que pugui superar el de dos anys des d'aquesta.

5.1.h) Que els ingressos íntegres (base imposable general de la declaració IRPF) dels membres de la unitat de convivència, no excedeixin de 42.000,- € (5 IPREM) en el cas d'una sola persona sol·licitant, i de 84.000,- € (10 IPREM) en el cas de dos o



Ajuntament d' Andratx

més persones sol·licitants.

5.1.i) No trobar-se culpable/a en cap dels supòsits de prohibició per a ser beneficiari/a de subvencions establerts en l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions. De conformitat amb el que s'estableix en l'article 26 del Reial decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, s'acreditarà no estar culpable en cap de les prohibicions previstes en l'article 13 de la LGS, mitjançant la presentació de declaració responsable davant l'òrgan que concedeix la subvenció, segons el model de declaració responsable de l'Annex II, aprovat per a aquesta convocatòria.

5.1.j) No tenir deutes amb l'Ajuntament d'Andratx a data de publicació de la resolució provisional de l'ajuda. No obstant això, aquest requisit es podrà esmenar durant el període d'al·legacions a la Resolució Provisional de l'ajuda, mitjançant el pagament del deute.

5.2. Només s'admetrà una sol·licitud per persona física, atorgant-se una sola subvenció per habitatge adquirit pel que en cas de diversos copropietaris podran presentar la sol·licitud conjuntament, prorratjant-se en aquest cas l'ajuda en funció de la seva quota de copropietat sobre l'habitatge.

5.3. Incompatibilitats Les ajudes objecte d'aquesta convocatòria són compatibles amb altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos per a la mateixa finalitat, efectuats per qualsevol altra administració pública, ens públic, institucions privades o altres recursos. L'import de subvenció en cap cas podrà ser de tal quantia que, aïlladament o en concurrència amb altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos, superi el cost de l'activitat subvencionada, d'acord amb el que preveu l'article 19 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

5.4.- Simplificació de l'acreditació del compliment d'obligacions tributàries i amb la Seguretat Social Complint amb el que s'estableix en l'article 24 del reial decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, a l'ésser aquestes ajudes de quantia a atorgar a cada beneficiari/a no superior a l'import de 3.000 euros, l'acreditació d'estar al corrent d'obligacions tributàries i amb la Seguretat Social s'acreditarà mitjançant la presentació per la persona de la declaració responsable.



Ajuntament d' Andratx

El model de declaració responsable aprovat per a aquesta convocatòria és l'Annex II

6. Termini i lloc de presentació de les sol·licituds

6.1. El termini per a la presentació de les sol·licituds serà de 20 dies hàbils a partir del següent de la data de publicació en el Butlletí Oficial de les illes Balears (BOIB) de l'extracte de la convocatòria.

6.2. Les sol·licituds es presentaran en la seu electrònica del propi Ajuntament (www.andratx.es) o en el Registre General Municipal de l'Ajuntament d'Andratx.

Les sol·licituds es podran presentar-se acord amb el que estableix l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

A les sol·licituds dels interessats s'acompanyaran els documents i informacions determinats en la norma o convocatòria, tret que els documents exigits ja estiguessin en poder de qualsevol òrgan de l'Administració actuant.

Si la sol·licitud no reuneix els requisits establerts en la norma de convocatòria, l'òrgan competent requerirà a l'interessat perquè l'esmeni en el termini màxim i improrrogable de 10 dies, indicant-li que si no ho fes se li tindrà per desistit de la seva sol·licitud.

7. – Sol·licitud i documentació necessària.

Les sol·licituds es formularan mitjançant un model d'instància degudament emplenat que serà facilitat per l'Ajuntament (Model Annex I) i hauran de presentar la següent documentació al costat de la sol·licitud segons la situació del sol·licitant:

7.1 Fotocòpia del DNI/NIE del sol·licitant o sol·licitants, adquirents de l'habitatge.

7.2 Fotocòpia de l'escriptura de compravenda, del document privat de compravenda, d'opció de compra o de promesa de venda degudament signat.

7.3 Fotocòpia de l'última declaració de l'impost sobre la renda presentada per la persona sol·licitant i de tots els membres de la unitat de convivència majors de 18 anys o ben certificat negatiu de Renda.

7.4 En el supòsit que el sol·licitant es trobi en els supòsits de: Titular o convivent en l'habitatge amb Discapacitat, Família nombrosa o monoparental, persona que hagi sofert una execució hipotecària prèvia del seu habitatge habitual, que hagi donat el



Ajuntament d' Andratx

seu habitatge habitual en paga del deute o unitat de convivència en les quals hi hagi alguna víctima acreditada de violència de gènere, haurà d'acompanyar, si és el cas:

- Documentació acreditativa del reconeixement de la situació de discapacitat.
- Còpia del carnet vigent de família nombrosa o monoparental.
- Còpia de la sentència judicial ferma o escriptura pública que acrediti l'execució hipotecària o la dació en paga de l'habitatge habitual anterior.
- Còpia de la sentència ferma o acte judicial ferm de mesures cautelars que declari la condició de víctima de violència de gènere.

7.5 Annex II. Model declaració responsable.

7.6 Nota simple, expedida pel Registre de la Propietat, a nom del sol·licitant de l'ajuda o del venedor si és el cas.

7.7 Certificació de titularitat del compte bancari per a la transferència de l'ajuda.

L'Ajuntament d'Andratx podrà requerir en qualsevol moment de la tramitació de la sol·licitud els documents que consideri necessaris a fi de garantir la correcta adjudicació de l'ajuda segons els criteris d'avaluació establerts.

8. La Comissió de Valoració.

La valoració de les sol·licituds correspon a un òrgan col·legiat en la composició del qual s'haurà de promoure la presència equilibrada d'homes i dones d'acord amb l'article 51 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.

La comissió de Valoració estarà composta per:

- President: regidora de l'àrea: Hisenda i Economia. Substitut: regidora de l'àrea de Serveis Socials
- Secretari: TAG de l'àrea d'Hisenda. Substitut: tècnic del Departament de Servei Socials
- 3 vocals: 2 tècnics d'Urbanisme i 1 tècnica de Serveis Socials. Substitut: 1 tècnic d'una altra àrea municipal.

L'òrgan col·legiat, després de la valoració de les sol·licituds que es presentin, d'acord amb els criteris fixats en la convocatòria, emetrà un informe motivat en el qual es



Ajuntament d' Andratx

concretarà el resultat d'aquesta, i si és el cas, una prelación de les sol·licituds. L'informe servirà de base perquè s'elabori la proposta de resolució per l'òrgan instructor.

La comissió estarà autoritzada per a resoldre els dubtes que es presentin i per a adoptar els acords necessaris per al bon ordre del procés previst en aquestes bases.

9. - Criteris per a la concessió de les ajudes

9.1.- Les ajudes es concediran d'acord amb els criteris següents, a qualificar per la comissió avaluadora:

9.1.1. Antiguitat d'algun dels sol·licitants adquirents del mateix habitatge com empadronat en el municipi d'Andratx, per cada període de:

- 10 anys o més de residència legal en el municipi 10 punts.
- De 6 a 9 anys de residència legal en el municipi 6 punts.
- De 3 a 5 anys de residència legal en el municipi 2 punts.

Es prendrà el període del sol·licitant cotitular si és el cas que al·legui major antiguitat, sent excloents els períodes. La puntuació màxima possible serà de 35 punts

9.1.2. Es concediran 5 punts per cadascuna de les següents situacions, amb un màxim de 15 punts. Les situacions hauran de mantenir-se com a mínim el mateix període de temps en què resideixi en l'habitatge el beneficiari, assenyalat en la Base 5.

(No es podrà concedir més de 5 punts per cadascuna de les situacions):

- Titular, cotitular o convivent en l'habitatge amb discapacitat.
- Família nombrosa.
- Família monoparental.
- Titular o cotitular que hagi sofert una execució hipotecària prèvia del seu habitatge habitual, o que hagi donat el seu habitatge habitual en paga del deute.
- Unitats de convivència en les quals hi hagi alguna víctima acreditada de violència de gènere.



Ajuntament d' Andratx

9.1.3. Ingressos de la Unitat de convivència durant l'últim exercici la declaració del qual per IRPF s'hagués presentat:

Per cada tram complet de 2% de reducció sobre les quantitats d'ingressos íntegres (base imposable general de la declaració IRPF) dels membres de la unitat de convivència a què es refereix la Base 5.1 h): 0,5 punts.

9.2.- La comissió estudiarà totes les sol·licituds presentades, completes i que compleixin amb els requisits per a ser beneficiari de les ajudes, establint una puntuació per a cada sol·licitud. Es concediran 3.000,- euros a les sol·licituds amb més puntuació fins a esgotar el crèdit disponible per a aquesta convocatòria d'ajudes segons la base 4 d'aquesta convocatòria.

9.3.- En cas d'empat en la puntuació entre diversos sol·licitants, es desempatarà segons els següents criteris: 1r Sol·licitants que es trobin en les situacions establertes en l'apartat 9.1.2. 2n Sol·licitants amb major antiguitat d'empadronament. 3r Ordre de registre d'entrada de la sol·licitud.

10. - Òrgan per a la instrucció i resolució.

L'àrea d'Hisenda de l'Ajuntament d'Andratx és la designada per a la instrucció del procediment de concessió de la subvenció. Una vegada comprovada la documentació presentada obrant en l'expedient i l'informe de l'òrgan col·legiat (Comissió avaluadora), l'òrgan instructor ha de formular la proposta de resolució provisional, degudament motivada.

L'òrgan concedent serà la Junta de Govern Local

11. Proposta de resolució provisional, resolució definitiva, terminis i notificació

S'estableix com a mitjà de notificació de tots els actes de tràmit del present procediment d'atorgament de les subvencions, el tauler d'anuncis de l'Ajuntament, així com la pàgina web. (www.andratx.es)

Una vegada avaluades les sol·licituds, per l'òrgan instructor es formularà la proposta de resolució provisional, degudament motivada, que serà notificada als interessats mitjançant publicació en el tauler d'anuncis i en la pàgina web, concedint un termini de 10 dies per a presentar al·legacions.

Es podrà prescindir del tràmit d'audiència quan no figurin en procediment ni siguin



Ajuntament d' Andratx

tinguts en compte altres fets ni altres al·legacions i proves que les adduïdes pels interessats. En aquest cas, la proposta de resolució formulada tindrà el caràcter de definitiva.

Després d'examinar les al·legacions si n'hi hagués, i en el termini màxim de 6 mesos des de la publicació de la convocatòria, es formularà la proposta de resolució definitiva, que haurà d'expressar el sol·licitant o la relació de sol·licitants per als quals es proposa la concessió de la subvenció, i la seva quantia, especificant la seva avaluació i els criteris de valoració seguits per a efectuar-la perquè se sotmeti la seva aprovació a la Junta de Govern Local.

La resolució, a més de contenir el sol·licitant o relació de sol·licitants als quals es concedeix la subvenció, farà constar, si és el cas, de manera expressa, la desestimació de la resta de les sol·licituds.

La llista definitiva serà publicada en el Butlletí Oficial dels Illes Balears (BOIB), de conformitat amb l'article 34 de l'Ordenança Municipal.

12. Fi de la Via Administrativa

L'acte de resolució de la subvenció esgota la via administrativa.

D'acord amb el que disposen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, contra aquesta resolució podrà interposar-se recurs potestatiu de reposició davant l'Alcalde d'aquest Ajuntament, en el terme d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació, o bé directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat contenciós administratiu de Palma, en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció contenciosa administrativa.

13. Mètode de pagament

La liquidació i pagament de les ajudes es realitzarà una vegada comprovada la documentació aportada. El pagament s'efectuarà mitjançant transferència al compte bancari designat pel beneficiari.

En cas que els interessats així ho sol·licitin, es pot recordar un acompte de fins al 80% de l'import sol·licitat una vegada concedida la subvenció d'acord amb la Bases del pressupost general de l'Ajuntament d'Andratx per a 2025.



Ajuntament d' Andratx

14. - Justificació

Per ser una subvenció en atenció a la concurrència d'una determinada situació, el perceptor no haurà de presentar una altra justificació que l'acreditació d'aquesta situació amb caràcter previ a la concessió, sense perjudici dels controls que poguessin establir-se per a verificar la seva existència

No obstant això, en cas que la concessió ho hagi estat sobre la base d'un contracte privat de compravenda, promesa de venda o en opció de compra, el beneficiari haurà d'aportar còpia de l'escriptura de compravenda així com passar a residir en l'habitatge en els terminis que assenyali l'acord de la concessió.

15. - Incompliment de les condicions de concessió.

15.1 Tota alteració de les condicions tingudes en compte per a concedir la subvenció així com l'incompliment de l'obligació d'aportar còpia de l'escriptura de compravenda assenyalada en la base anterior podran donar lloc a la modificació de la resolució de la concessió, a proposta de la Comissió avaluadora, que haurà d'atendre el principi de proporcionalitat.

15.2 En cas de falsedat en les dades o en la documentació aportada o d'ocultació d'informació, dels quals es pugui deduir intenció d'engany en benefici propi o aliè, se'ls podrà excloure d'aquest procediment i podran ser objecte de sanció; i, si és el cas, els fets es posaran en coneixement del ministeri fiscal per si poguessin ser constitutius d'il·lícit penal.

15.3 S'aplicarà l'Ordenança municipal respecte al reintegrament de la subvenció i al règim d'infraccions i sancions.

16. - Publicació

La present convocatòria es publicarà en la web de la Base de dades Nacional de Subvencions (BDNS) i el seu extracte es publicarà, per conducte de la BDNS, en el Butlletí Oficial de les Illes Balears.

Expedient 7527/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7527/2021**, cuyo objeto es la renuncia de la licencia urbanística relativa al **PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN**



Ajuntament d' Andratx

DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (MA 52/2012), situado en **CARRER CONGRE, 77 – URB. CALA LLAMP (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 7655011DD4775N0001JZ, otorgada a **YURI RUBIN Y MARGARITA MYULLER**, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de diciembre de 2015, se otorgó licencia urbanística a la parte interesada, correspondiente al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (Expdiente MA 52/2012).

SEGUNDO.- No consta presentado proyecto de ejecución de la licencia mencionada.

TERCERO.- En fecha 9 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de renuncia de la licencia MA 52/2012 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11447).

CUARTO.- En fecha 17 de febrero de 2025, la Inspectora de obras municipal emitió informe de inspección haciendo constar que: *“Personada en la citada situació es comprova que la parcel·la amb referencia cadastral 7655011DD4775N0001JZ està en la mateixa situació que es descriu a l’informe d’inspecció de 24/03/2022. Hi ha executada l’excavació que es troba en estat d’abandó i no té tancament d’obra.*

Atès l’expedient 758/2022, es comprova que amb aquest expedient es legalitza l’excavació executada a la parcel·la amb referencia cadastral 7655011DD4775N0001JZ.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la parte interesada renuncia a la licencia urbanística MA 52/2012, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que incluye, como forma de finalización del procedimiento, la renuncia del derecho. Esta renuncia del derecho debe ser aceptada de plano por la Administración declarando la finalización del procedimiento instado por el interesado, excepto que el escrito de iniciación haya sido formulado por dos o más interesados y la renuncia no la han formulado todos ellos, o bien,



Ajuntament d' Andratx

cuando existan terceros interesados que se hayan personado en el procedimiento y que insten su continuidad, o que en su caso, que la cuestión suscitada afecte al interés general.

“1. Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos.

2. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado.

3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

4. La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento o renuncia.

5. Si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, la Administración podrá limitar los efectos del desistimiento o la renuncia al interesado y seguirá el procedimiento”.

SEGUNDO.- De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano competente está obligado a dictar resolución expresa en cuanto a la renuncia del derecho del interesado.

“1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables”.

****TERCERO.-** ******Además, cabe hacer especial alusión al artículo 140 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca



Ajuntament d' Andratx

(LOUS), en concordancia con el artículo 376 del Reglamento general de la misma (RLOUS), que establecen lo siguiente:

*“5. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el **plazo máximo de seis meses desde su concesión**, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquel. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y **la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se solicitará una nueva licencia.***

6. El ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo en los supuestos previstos en el artículo 156.2 de la presente ley.”

Por tanto, visto que el proyecto de ejecución de la licencia MA 52/2012 ni siquiera se llegó a presentar, ello implica que, de conformidad con los preceptos mencionados, los efectos de la licencia concedida quedaron extinguidos por ministerio legal.

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 2337/2025, de fecha 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo lo expuesto, 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 renuncia de la licencia urbanística MA 52/2012.

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**



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. Aceptar la renuncia de la licencia urbanística MA 52/2012, formulada por **YURI RUBIN**, relativa al **PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situado en **CARRETERA CAMP DE MAR, 23 (ANDRATX)**, referencia catastral 9571022DD4797S0001SW**, ** dado que se ha podido comprobar que no se ha llevado a cabo ningún tipo de obra, declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo, sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

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 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.

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

Expedient 9108/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **9108/2023**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA FINALIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en el **CARRER PAGELL, 10 (PARCELA 11,**



Ajuntament d' Andratx

MANZANA 3) – URB. COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7964005DD4776S0001LM, solicitado por **ESITAL GMBH & CO. KG**, 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 12/2014, 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 13 de septiembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8818), siendo completada en fecha 9 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11037), en fecha 4 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-14028) y en fecha 18 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14595).

2º.- En fecha 21 y 24 de enero 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 21 de enero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-840 y 2025-S-RE-843).

3º.- En fecha 13 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-3271), siendo completado en fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6152).

4º.- En fecha 8 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

« *Consideracions tècniques*

1. Es tracta de un projecte bàsic i d'execució per finalitzar les obres de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat a la situació de l'encapçament.

El projecte bàsic per la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina va tenir



Ajuntament d' Andratx

Llicència atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada els dies 5 de maig de 2000. (Expedient MA 291/1999).

Posteriorment es va tramitar un expedient de modificació en el transcurs de les obres (Expedient MD 4/2011), al qual es va atorgar la llicència per Junta de Govern local en sessió celebrada dia 2 de setembre de 2011.

Per últim es va tramitar un segon expedient de modificació en el transcurs de les obres (Expedient 3391/2020), al qual es va atorgar la llicència per Junta de Govern local en sessió celebrada dia 21 d'abril de 2023.

Ates que els terminis de la llicència ja han vençut però que les obres de construcció no estan finalitzades es presenta nou projecte per sol·licitar la finalització de les obres ajustades al nou planejament vigent (Normes subsidiaries 2023).

2. S'està tramitant l'expedient 925/2025 per la declaració de la caducitat de la llicència original. No es podrà atorgar la nova llicència fins a la declaració de caducitat.

3. Consta Certificat d'alineacions (expedient 1363/2021) emes per aquest ajuntament en data 21.02.2021, relatiu a l'alineació de la parcel·la amb el pas de vianants.

Atesa l'alineació indicada al certificat, la parcel·la ha hagut d'enretirar una mica el seu tancament respecte el projecte original autoritzat, MA 291/1999. Per aquest motiu part de l'edificació autoritzada i ja executada es troba en situació d'inadequació al envair la reculada al llindar amb el pas de vianants. La nova llicència sol·licitada suposa una reducció de la inadequació ja que es preveu un enderroc parcial de part de l'edificació en aquest llindar, de manera que l'edificació resultant només envairia la franja de reculada uns 35cm.

4. Examinada la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2025-E-RE-6152 s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes; i que el projecte presentat compleix, essencialment, amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

5. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra (2023-E-RE-8818)*



Ajuntament d' Andratx

- *Assumeix de director d'execució (2025-E-RE-3271)*
- *Estudi de seguretat i salut (2025-E-RE-6152)*
- *Contracte i fiança amb MAC Insular (2023-E-RE-11037)*

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el Projecte bàsic i d'execució d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat per els arquitectes 3de3 arquitectes, presentat amb número de registre 2025-E-RE-6152, integrat per la següent documentació:

- *Plànol d'arquitectura amb visat COAIB núm. 11/02696/25 de data 12.03.2025*
- *Plànol d'instal·lacions, amb visat COAIB núm. 11/02696/25 de data 12.03.2025*
- *Plànol d'estructura, amb visat COAIB núm. 11/04918/25 de data 08.05.2025*
- *Memòries, Pressupost, Amidaments, Plec de Condicions i Annexes al projecte amb visat amb visat COAIB núm. 11/02696/25 de data 12.03.2025*

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

Aquest llicència queda CONDICIONADA al compliment dels següents punts:

- *Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.*
- *La pèrgola situada a la zona d'aparcament no podrà superar en cap punt l'alçada total de 2,7m donant compliment a l'article 149.*
- *S'està tramitant l'expedient 925/2025 per la declaració de la caducitat de la llicència original. No es podrà atorgar la nova llicència fins a la declaració de caducitat de l'expedient 925/2025.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir



Ajuntament d' Andratx

informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución para finalizar las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada por haber finalizado los plazos otorgados en la licencia urbanística MA 291/1999, proyecto redactado por el despacho de arquitectos 3de3 Arquitectes, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6152), e integrado por la siguiente documentación:

- Plano de arquitectura, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.
- Plano de instalaciones, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.
- Plano de estructura, con visado COAIB nº 11/04918/25, de fecha 8 de mayo de 2025.
- Memorias, Presupuesto, Mediciones, Pliego de Condiciones y Anexos al Proyecto, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.

La caducidad de la licencia urbanística MA 291/1999, fue declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de mayo de 2025 (Expediente nº 925/2025).

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, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **AESA:** consta autorización de fecha 16 de marzo de 2023 en el expediente nº 3391/2020.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, establece lo siguiente:

«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 254 del RLUIB**, ** en fecha 8 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución para finalizar las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada por haber finalizado los plazos otorgados en la licencia urbanística MA 291/1999, proyecto redactado por el despacho de arquitectos 3de3 Arquitectes, con visado COAIB n.º 11/02426/22 de fecha 18 de marzo de 2022, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6152), e integrado por la siguiente documentación:

- Plano de arquitectura, con visado COAIB n.º 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.
- Plano de instalaciones, con visado COAIB n.º 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.
- Plano de estructura, con visado COAIB n.º 11/04918/25, de fecha 8 de mayo de 2025.
- Memorias, Presupuesto, Mediciones, Pliego de Condiciones y Anexos al Proyecto, con visado COAIB n.º 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.

siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *“Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.*
- *La pèrgola situada a la zona d'aparcament no podrà superar en cap punt l'alçada total de 2,7m donant compliment a l'article 149.”*

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



Ajuntament d' Andratx

procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución para finalizar las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada por haber finalizado los plazos otorgados en la licencia urbanística MA 291/1999, proyecto redactado por el despacho de arquitectos 3de3 Arquitectes, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6152), e integrado por la siguiente documentación:

- Plano de arquitectura, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.
- Plano de instalaciones, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.
- Plano de estructura, con visado COAIB nº 11/04918/25, de fecha 8 de mayo de 2025.
- Memorias, Presupuesto, Mediciones, Pliego de Condiciones y Anexos al Proyecto, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.

siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe técnico municipal.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN PARA FINALIZAR LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en el **CARRER PAGELL, 10 (PARCELA 11, MANZANA 3) – URB. COSTA DE ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7964005DD4776S0001LM, solicitado por **ESITAL GMBH & CO. KG**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos 3de3 Arquitectes, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6152), e integrado por la siguiente documentación:

- Plano de arquitectura, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de



Ajuntament d' Andratx

marzo de 2025.

- Plano de instalaciones, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025.
- Plano de estructura, con visado COAIB nº 11/04918/25, de fecha 8 de mayo de 2025.
- Memorias, Presupuesto, Mediciones, Pliego de Condiciones y Anexos al Proyecto, con visado COAIB nº 11/02696/25, de fecha 12 de marzo de 2025,

siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *“Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.*
- *La pèrgola situada a la zona d'aparcament no podrà superar en cap punt l'alçada total de 2,7m donant compliment a l'article 149.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (PA.U1).**

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (825.488,61.-€). Incluido SS.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas



Ajuntament d' Andratx

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).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIB, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

TERCERO.- 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 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.»

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.



Ajuntament d' Andratx

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: **OCHOCIENTOS VEINTICINCO MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y UN CÉNTIMOS (825.488,61.-€). Incluido SS.**

Expedient 2347/2021. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al recurso de reposición interpuesto por la sociedad interesada en fecha 13 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2993), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2024, correspondiente a la denegación de la licencia de legalización y finalización de cerramiento parcial de parcela, situada en el Polígono 7, Parcela 15 (Andratx), se han tenido en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En fecha 26 de enero de 2021, el Sr. Andreas Dominique Arens, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento comunicación previa para el cerramiento parcial (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5351).

2º.- En fecha 16 de febrero de 2021, se notificó a la parte interesada que las obras solicitadas eran objeto de licencia urbanística municipal y no de comunicación previa (R.G.S. n.º 2021-S-RE-1042).

3º.- En fecha 5 de marzo de 2021, el Sr. José Antonio Aguiló Oliver, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RC-1716), siendo completada en fecha 12 de marzo de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-1763).



Ajuntament d' Andratx

4º.- En fecha 27 de septiembre de 2021, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 23 de septiembre de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-8046).

5º.- En fecha 30 de noviembre de 2021, el Sr. José Antonio Aguiló Oliver, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2021-E-RC-9223), siendo completado en fecha 13 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-257).

6º.- En fecha 19 de enero de 2022, tuvo entrada en este Ayuntamiento escrito emitido por la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori en virtud del cual no se precisa de autorización.

7º.- En fecha 7 de febrero de 2022, el Celador municipal emitió informe de inspección y valoración, haciendo constar lo siguiente:

“Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular y toma de medidas, el inspector de obras que suscribe, comprueba que, en el momento de la visita, las obras se encuentran paralizadas y se ajustan a la documentación presentada en el expediente 2347/2021.

La obras ejecutadas consisten en la colocación 6 de barras metálicas, haciendo función de soporte, y 3 pletinas longitudinales a lo largo del cerramiento.”

8º.- En fecha 30 de septiembre de 2022, el Técnico municipal del Área de Patrimonio emitió informe favorable condicionado a las siguientes prescripciones:

“1.- Que la unidad de urbanismo informe sobre:

- La consideración o no de solar de esta parcela al no cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 25 de la Ley 12/2017 de urbanismo de las Islas Baleares.*
- Vistas las discrepancias entre el catastro, la planimetría adjunta y la descripción literal a origen que se valore por parte de urbanismo el requerimiento de documentación en relación a esta discrepancia.*
- Que se valore si esta tipología de cerramiento esta incluida dentro de lo estipulado en la norma 40 de las NNSS'07.*



Ajuntament d' Andratx

2.- *Al tratarse de un bien inmueble ubicado en un espacio protegido es preceptiva la inspección por parte de los técnicos municipales de Urbanismo y Patrimonio de este Ayuntamiento una vez finalizada la obra, para documentar el estado anterior y posterior de la edificación.”*

9º.- En fecha 31 de enero de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable.

10º.- Consta informe jurídico desfavorable de fecha 31 de enero de 2024.

11º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2024, se denegó la licencia de legalización y finalización de cerramiento parcial de parcela, situada en el Polígono 7, Parcela 15 (Andratx).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:

La resolución que se impugna es susceptible de recurso de reposición de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual prevé que se podrá interponer por el interesado recurso de reposición contra las resoluciones y actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la posibilidad de continuar con el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

2º.- Plazo:



Ajuntament d' Andratx

El recurso de reposición ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Procede por tanto, entrar en el fondo del asunto y contestar las alegaciones presentadas.

3º.- Competencia:

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

4º.- Legitimación:

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

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

I. MOTIVACIÓN DE LA DENEGACIÓN

Nos dice la resolución:

“1. Se solicita la legalización y finalización del cierre parcial de la parcela situada en polígono 15 parcela 07 de Andratx, de 6,50 ml y una altura de 1,20 ml, conformado por 6 barras o soportes metálica y pletinas longitudinales con una separación de 1cm entre ellas.

2. Visto el informe emitido día 30 de septiembre de 2022 por parte de Patrimonio, así como sus condicionantes, se informa que dado que las obras pretendidas no suponen obras de edificación, no será requisito la condición de solar establecida por el artículo 25 de la LUIB.

3. La delimitación perimetral de la parcela objeto de la solicitud no concuerda con la que figura en el catastro. Si bien, la zona de actuación es coincidente en ambas planimetrías, los documentos no deben mostrar discrepancias.

4. La tipología del cierre no contraviene con lo dispuesto en la norma 40 de las normas subsidiarias.



Ajuntament d' Andratx

5. Dado que la actuación pretendida se ubica en las escalas y éstas no figuran en la licencia de obras otorgada a mi alcance, se entiende que éstas se encuentran en situación de fuera de ordenación de acuerdo con el artículo 129 de la LUIB, por lo que no se permite realizar ningún tipo de obra en virtud del artículo 129.b).

Conclusión:

Por todo ello, se propone informar DESFAVORABLEMENTE a efectos de otorgar la licencia de legalización y finalización de cerramiento parcial de parcela solicitada.

Este informe se emite sin perjuicio de las determinaciones que pueda establecer el Técnico de Patrimonio en su informe.”

No se puede estar conforme.

La ejecución de estas escaleras es plenamente legalizable y legal, por cuanto:

1. Las escaleras llevan ejecutadas en la finca desde tiempos inmemoriales. En todo caso son anteriores a la primera ley del suelo estatal del 56, motivo por el que no se pueden entender en situación de fuera de ordenación como obras ilegales. Al ser obras ejecutadas antes del 56 se entienden efectuadas con licencia, y por ello, no están en situación de fuera de ordenación.

2. No existe ningún parámetro en el planeamiento que prohíba legalizar, ni ejecutar estas escaleras sobre la parcela. Consta además, como se cumple con toda la normativa de aplicación, motivo por el que una vez más, se podrían legalizar dichas escaleras.

3. Las escaleras están contenidas en el proyecto al que se ha solicitado licencia.

Por todo ello, se debe autorizar la licencia en los términos que se ha instado.

II. INDEFENSIÓN POR CARENCIA DEL TRÁMITE DE AUDIENCIA

Se ha denegado la licencia de plano, sin dar audiencia a esta parte, ni dar trámite de subsanación, dicho sea con el máximo de los respetos y en estricto ámbito jurídico.

PRIMERO.- De conformidad con los antecedentes anteriormente expuestos, y dado que la primera alegación presentada es de carácter técnico, la Arquitecta Municipal emitió informe en fecha 30 de abril de 2025, y pone de manifiesto lo siguiente:

«Consideracions tècniques



Ajuntament d' Andratx

Vistes les al·legacions presentades dia 13/03/2024, amb RGE núm. 2024-E-RE-2993 en relació a la denegació de la llicència de legalització i finalització de tancament parcial de parcel·la ubicada al polígon 07 parcel·la 15, expedient 2347/2021, inform en resposta als aspectes tècnics:

***1. Las escaleras llevan ejecutadas en la finca desde tiempos inmemoriales. En todo caso son anteriores a la primera ley del suelo estatal del 56, motivo por el que no se pueden entender en situación de fuera de ordenación como obras ilegales. Al ser obras ejecutadas antes del 56 se entienden efectuadas con licencia, y por ello, no están en situación de fuera de ordenación.”

Es reitera que atès que l'actuació pretesa s'ubica a unes escales i aquestes no figuren a cap llicència d'obres atorgada al meu abast, llevat d'error o omissió, s'entén que aquestes s'han executat sense el corresponent títol habilitant i es troben **en situació de fora d'ordenació** d'acord amb l'article 129 de la LUIB.

L'interessat pot acreditar la seva legalitat mitjançant títol habilitant o certificat d'antiguitat, anterior a 1956 o bé legalitzar les escales.

***2. No existe ningún parámetro en el planeamiento que prohíba legalizar, ni ejecutar estas escaleras sobre la parcela. Consta además, como se cumple con toda la normativa de aplicación, motivo por el que una vez más, se podrían legalizar dichas escaleras.”

En la sol·licitud de llicència de legalització únicament s'inclou el tancament sol·licitat, no s'ha valorat ni estudiat la possibilitat de legalització de les escales ja que no s'ha sol·licitat.

***3. Las escaleras están contenidas en el proyecto al que se ha solicitado licencia.”

Tal i com diu la memòria del projecte presentat amb RGE núm. 2021-E-RC-9223 en data de 30/11/2023:

“El objeto del proyecto es la redacción del documento técnico que permita la autorización de este Cerramiento Parcial de la parcela(...)”

Per tant, en tot moment s'entén que l'objecte a legalitzar i les obres a finalitzar són el tancament.



Ajuntament d' Andratx

Conclusió:

Per tot això, es **desestimen les al·legacions tècniques** presentades i es reitera que sembla que les escales on es pretenen les actuacions es troben en situació de fora d'ordenació.»

SEGUNDO.- En cuanto a la segunda alegación, sobre que no se ha dado a la parte recurrente ni trámite de audiencia ni oportunidad para la subsanar las posibles deficiencias, cabe remitirnos a lo aludido en el informe técnico sobre la imposibilidad de realizar cualquier tipo de actuación en un elemento que se encuentra en situación de fuera de ordenación.

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

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, modificado por el Decreto núm. 2337/2025, de fecha 14 de mayo.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto por PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING S.L., en fecha 13 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2993), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 2 de febrero de 2024, correspondiente a la denegación de la licencia de legalización y finalización de cerramiento parcial de parcela, situada en el Polígono 7, Parcela 15 (Andratx), por los motivos anteriormente expuestos.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que



Ajuntament d' Andratx

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

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

TERCERO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 4521/2019. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4521/2019, incoado en este Ayuntamiento por INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROYOS 2018 S.L**.***, correspondiente a la licencia urbanística CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, licencia de obras otorgada en fecha 30 de septiembre de 2022 (P. Básico), y consta informe técnico favorable de fecha 3 de julio de 2023 (P. Ejecución), para las obras situadas en CARRER VIOLÍ, PARCELA 4, SOLAR 107 – URB. PUIG DE MARMACEN (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6968007DD4766N0001ZA, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 25 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4978), y completada en fecha 24 de febrero de 2025, en base a los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- En la tramitación del expediente de referencia, desde su otorgamiento hasta la actualidad, se han registrado los siguientes trámites:

- Expediente n.º 4521/2019 - Proyecto básico: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 30 de septiembre de 2022.
- Expediente n.º 3348/2023 – Proyecto de Ejecución: consta informe técnico favorable de fecha 3 de julio de 2023.

2º.- En fecha 25 de abril de 2024, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver, en



Ajuntament d' Andratx

representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia y documentación adjunta, en cumplimiento de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4978):

“En relación con la licencia de obras del EXP 4521/2019 para construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en CALLE VIOLI 107 del T.M. de Andratx promovidas por INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROLLOS.

Y debido al artículo 6 de la Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Termino Municipal de Andratx, el cual dicta la imposibilidad de realizar ciertos trabajos, en el período comprendido entre el 15 de mayo y el 30 de septiembre; LAS OBRAS SE VAN A SUSPENDER DURANTE ESTE PERIODO.

Solicita:

La PARALIZACION DE LOS PLAZOS DE LA LICENCIA DE OBRAS desde el 15 de mayo hasta el 30 de septiembre”

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Inspectora de obras Municipal en fecha 9 de diciembre de 2024, en el que se hace constar lo siguiente:

“Atès el registre d'entrada on es posa de manifest el possible incompliment de l'Ordenança Municipal de Protecció del Medi Ambient Contra la Contaminació per renous i vibracions, publicada l'aprovació definitiva en BOIB 89 de 6 de juliol de 2024.

Atès que la queixa es per l'execució d'obres els dissabtes, es sol·licita a la Policia Local la comprovació dels fets.

En data 24/11/2024 el Policia Local A-110134 informa, en relació a la referencia cadastral 6968007DD4766N0001ZA, que:

«... - C/ Violi (Suelo parcela 4), inicio de la actividad detectado a las 09:42 horas, referencia catastral 6968007DD4766N0001ZA , licencia EXP 4621/19, la actividad detectada consiste en trabajos de vaciado y excavación previa a cimentación»

Amb la documentació que tinc a la meva disposició es comprova que l'expedient d'obres per aquesta situació es 4521/2019.

Atès l'expedient 4521/2019 on consta la tasca T/2024/15186, per donar resposta al



Ajuntament d' Andratx

registre d'entrada 2024-E-RE-4978 de 25/04/2024.

S'informa que, la que subscriu no pot comprovar si entre els 15 de maig i el 15 de setembre s'estaven o no obres en aquesta situació. No obstant, si que consta que el dia 19 de setembre si que s'estaven executant obres i aquestes ja s'havien iniciat anteriorment. Ja que varen cridar per un abocament, que no era més que l'inici de les obres que feien cales i asseguraven el terreny."

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025, se declaró la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4521/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la "Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones" del término municipal de Andratx.

5º.- En fecha 24 de febrero de 2025, tuvo entrada en este Ayuntamiento el siguiente escrito (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2492):

"En relación con la resolución dictada respecto a la paralización de los plazos, que establece que el período aprobado para la suspensión de los plazos se extiende desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, conforme al punto a del apartado 3 del artículo 23 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones publicada en el BOIB n.º 89 de fecha 6 de julio de 2024, se estima que se debe revisar y corregir dicho período de suspensión.

En este sentido, se debe tener en cuenta que la normativa aplicable al momento de la solicitud de suspensión, realizada el 25 de abril de 2024, era la "Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx" publicada en el BOIB n.º 54 de fecha 17 de abril de 2012, y que fue esta ordenanza la que regía en el momento en que se presentó la solicitud. La mencionada normativa, en su disposición aplicable, contemplaba la paralización de las obras a partir del 15 de mayo de 2024.

Por lo tanto, resulta procedente y conforme con el derecho de la parte solicitante que se apruebe también la suspensión del plazo comprendido entre el 15 de mayo y el 1



Ajuntament d' Andratx

de julio de 2024, en consonancia con lo solicitado en su escrito de fecha 25 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4978).

En virtud de lo anterior, se solicita que el periodo de suspensión se amplíe para incluir el lapso comprendido entre el 15 de mayo y el 1 de julio de 2024, conforme a la normativa que regía en ese momento, y que se revise la resolución adoptada para ajustarla a las disposiciones legales aplicables.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 4521/2019, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, viene motivada por el cumplimiento de la “*Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones*”, concretamente el segundo y tercer apartado del artículo 23 que establece:

“2.- Los equipos y las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en estos trabajos cumplirán lo establecido en la normativa sectorial aplicable, no pudiendo superar los niveles de ruido que se establecen en el capítulo III de esta Ordenanza, y las máquinas de uso al aire libre en particular, las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o la norma que lo sustituya. En cualquier caso, los sistemas o equipos complementarios que se utilicen serán los más adecuados para reducir la contaminación acústica.

Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización de medios mecánicos o herramientas de trabajo que, por sus propias características y, con independencia de su inclusión o no en los anexos del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, producen ruidos o vibraciones molestas de difícil o imposible corrección, como pueden ser martillos neumáticos, compresores, picadoras, grúas, excavadoras, hormigoneras, sierras mecánicas, perforadores, vehículos pesados y otros similares; puesto que todos estos emisores acústicos tienen un nivel de potencia acústica (Lw) muy superior a los límites establecidos en esta Ordenanza, por lo que se considera necesario establecer medidas de prevención de la contaminación acústica, de acuerdo con lo previsto en



Ajuntament d' Andratx

el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la disposición adicional única del referido Real Decreto 212/2002.

3.- El horario de trabajo estará comprendido entre las 8 y las 19 horas los días laborables, de lunes a viernes, y entre las 10 y las 18 horas los sábados. Los domingos y festivos, así como jueves y sábado santo, no se podrán ejecutar ningún tipo de obra durante todo el día.

Como excepción a esta regla general, el horario de máquinas picadoras y trabajos de excavación, será el siguiente:

a) En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.

b) En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.

c) En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general.”

SEGUNDO.- Visto el informe emitido por la Inspectora de obras Municipal en el que se señala que:

“Atès el registre d'entrada on es posa de manifest el possible incompliment de l'Ordenança Municipal de Protecció del Medi Ambient Contra la Contaminació per renous i vibracions, publicada l'aprovació definitiva en BOIB 89 de 6 de juliol de 2024.

Atès que la queixa es per l'execució d'obres els dissabtes, es sol·licita a la Policia Local la comprovació dels fets.

En data 24/11/2024 el Policia Local A-110134 informa, en relació a la referencia cadastral 6968007DD4766N0001ZA, que:

«... - C/ Violi (Suelo parcela 4), inicio de la actividad detectado a las 09:42 horas, referencia catastral 6968007DD4766N0001ZA , licencia EXP 4621/19, la actividad detectada consiste en trabajos de vaciado y excavación previa a cimentación»

Amb la documentació que tinc a la meva disposició es comprova que l'expedient



Ajuntament d' Andratx

d'obres per aquesta situació es 4521/2019.

Atès l'expedient 4521/2019 on consta la tasca T/2024/15186, per donar resposta al registre d'entrada 2024-E-RE-4978 de 25/04/2024.

S'informa que, la que subscriu no pot comprovar si entre els 15 de maig i el 15 de setembre s'estaven o no obres en aquesta situació. No obstant, si que consta que el dia 19 de setembre si que s'estaven executant obres i aquestes ja s'havien iniciat anteriorment. Ja que varen cridar per un abocament, que no era més que l'inici de les obres que feien cales i asseguraven el terreny.”

TERCERO.- Sin embargo, la solicitud de suspensión del plazo de la licencia se realizó en fecha 25 de abril de 2024, antes de la entrada en vigor de la “Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones” (BOIB n.º 89, de fecha 6 de julio de 2024).

La anterior Ordenanza, esto es, la “Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx”, publicada en el BOIB nº 54, de fecha 17 de abril de 2012, en su artículo 6 contemplaba la paralización de las obras desde el 15 de mayo hasta el 30 de septiembre (ambos incluidos).

Consta informe de inspección de la Celadora Municipal que señala literalmente lo siguiente: *“la que subscriu no pot comprovar si entre els 15 de maig i el 15 de setembre s'estaven o no obres en aquesta situació. No obstant, si que consta que el dia 19 de setembre si que s'estaven executant obres i aquestes ja s'havien iniciat anteriorment. Ja que varen cridar per un abocament, que no era més que l'inici de les obres ja que feien cales i asseguraven el terreny.”*

Por ello, se concluye que en el mes de septiembre las obras no se encontraban paralizadas.

CUARTO.- La normativa aplicable es la siguiente:

- Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.
- La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las



Ajuntament d' Andratx

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.

QUINTO.- Entre la documentación registrada en fecha 25 de abril de 2024, consta acta de paralización de las obras, firmada por el arquitecto, Antonio García Ruiz Puigserver.

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 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo lo expuesto, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a declarar la suspensión del plazo otorgado para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, puesto que, según el informe de inspección de fecha 9 de diciembre de 2024, no se puede determinar si en los meses de mayo, julio y agosto las obras habían sido paralizadas.

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.- Estimar las alegaciones presentadas en fecha 24 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2492), y en consecuencia, modificar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025, en el siguiente sentido:

- Donde dice: *“Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4521/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la “Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones” del término municipal de Andratx.”*
- Debe decir: *“Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º*



Ajuntament d' Andratx

4521/2019), desde el 15 de mayo de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en la "Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx."

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

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

Expedient 10030/2024. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **10030/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D^a. RITA HEMBERGER**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE DOS HUECOS DE FACHADA Y COLOCACIÓN DE PERSIANAS DE MADERA**, situado en el **CARRER DEL CARMÉ, 42 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 0112104DD5801S0001OL, 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 de desarrollo 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 la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 4 de diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2024-E-RE-14044), siendo completada en fecha 13 de febrero de 2025 (R.G.E. 2025-E-RE-2011).

2º.- En fecha 16 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal y el Técnico Municipal de Patrimonio emitieron informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

****Consideracions tècniques:**

Vista la documentació presentada, amb numero de registre 2024-E-RE-14044, s'emet el següent informe:

1. Es tracta d'una actuació dins sòl urbà a una edificació que segons cadastre data de 1900.

Es sol·licita legalització de les obres de modificació de 2 buits de façana i al col·locació de persianes de fusta a l'edificació situada a c/ del Carme 42 dins el PERI del Pantaleu al nucli d'Andratx.

2. L'edificació es troba dins l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» Espai regulat per la Disposició addicional primera (NS'23) on estipula el següent: «A les àrees territorials afectades pels futurs PERI, transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma que no suposin incrementar el nombre d'habitatges existents. Fins llavors, no es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volum de les existents.»

3. Revisat el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament el 16 de desembre de 2020, aquest immoble no es troba catalogat individualment. No obstant, es situa dins l'espai protegit pel Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» com dins l'àrea de protecció del Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» aprovat al nou catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH71 amb un grau de protecció Ambiental. Aquestes proteccions impliquen que s'hauran de conservar tot l'ambient del conjunt del centre històric així com tots aquells elements de valor històric, artístic o patrimonial, amb una Cautela Arqueològica del subsòl i dels paraments verticals. Per tant, només es permeten obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.

4. Ates l'article 6 de les NS'23 «Aquestes normes urbanístiques s'han d'interpretar d'acord amb les regles d'interpretació de les normes jurídiques i atenent, principalment, als objectius i a les finalitats que s'expressen en la Memòria. En **aquesta interpretació** han de prevaler, com criteris, aquells que siguin més favorables a l'interès més general de la col·lectivitat; al millor equilibri entre l'aprofitament edificatori i equipaments urbans; a una major dotació d'espais lliures; **a la millor conservació del patrimoni protegit, de les tipologies tradicionals, i de**



Ajuntament d' Andratx

l'entorn urbà; a la protecció del medi rural, dels espais naturals i del paisatge.

5. L'actuació sol·licitada **no suposa modificació dels paràmetres urbanístics, sinó que es limita a legalitzar la modificació dels buits de façana i la col·locació de persianes de fusta per tal d'adaptar-se al entorn, segons es va requerir en la tramitació del CFO 5847/2019.**

Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència de legalització sol·licitada, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes."*

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 modificación de dos huecos de fachada y colocación de persianas de madera en una edificación situada dentro del PERI "Es Pantaleu" y en el área de protección del Centre Històric "Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina", con un grado de protección ambiental (Ficha CH71), documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 4 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14044).

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 necesario, para el caso que nos ocupa, los informes 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."



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- La Disposición Adicional Primera de las NNSS'23 establece que: *“A les àrees territorials afectades pels futurs PERI, transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma que no suposin incrementar el nombre d'habitatges existents. Fins llavors, no es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volum de les existents.”*

La actuación solicitada no supone una modificación de los parámetros urbanísticos, sino que se limita a legalizar la modificación de los huecos de la fachada y la colocación de persianas de madera para adaptarse al entorno.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 16 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal y el Técnico Municipal de Patrimonio, emitieron informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de modificación de dos huecos de fachada y colocación de persianas de madera en una edificación situada dentro del PERI “Es Pantaleu”, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

SEXTO.- 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 modificación de dos huecos de fachada y colocación de persianas de madera en una edificación situada dentro del PERI “Es Pantaleu”, documentación registrada en fecha 4 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14044), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO. Conceder **LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE DOS HUECOS DE FACHADA Y COLOCACIÓN DE PERSIANAS DE MADERA**, situado en el **CARRER DEL CARME, 42 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

0112104DD5801S0001OL, solicitado por **D^a. RITA HEMBERGER**, documentación registrada en fecha 4 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14044), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que establezcan las normas y condiciones específicas.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PERI ES PANTALEU.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (2.470,19.-€).**

3º.- 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 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, al interesado con indicación de los recursos que procedan:



Ajuntament d' Andratx

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

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 SETENTA EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (2.470,19.-€).**

Expedient 3763/2023. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia nº **3763/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **D. JUAN CARLOS MOREY ESTEVA**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CERRAMIENTO DE PARCELA CON BARRA METÁLICA**, situado en el **CARRER FRANÇA, 14 – S'ARRACÓ (ANDRATX)**, referencia catastral 8214605DD4881S0001YH, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento de desarrollo 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



Ajuntament d' Andratx

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 8 de febrero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2023-E-RC-877), siendo completado en fecha 11 de mayo de 2023 (R.G.E. 2023-E-RE-4261).

2º.- En fecha 15 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 7 de mayo de 2024 (R.G.S. nº 2025-S-RE-6491).

3º.- En fecha 6 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. 2024-E-RC-3643).

4º.- Consta informe de inspección emitido por la Celadora en fecha 12 de mayo de 2025 (expediente nº 769/2022): *“Personada en la citada situació, dur uns inspecció visual, es comprova que les obres descrites en el punt 1 i 2 de l’informe d’inspecció de dia 02/07/2019 i objecte de l’expedient 769/2022 han estat restablides.”*

5º.- En fecha 15 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

El dia 02 de juliol de 2019, l’inspector d’obres realitza un informe en el qual es redacten obres que s’han executat sense llicència:

- 1. Tancament de 13 m de longitud i 2 m d'alçada, format per lames PVC instal·lades sobre 7 puntals de fusta.*
- 2. Cimentació de formigó de 4 m3.*
- 3. Barrera metàl·lica galvanitzada de 2 fulles de 2,7 m de longitud i 1,80 m d'alçada.*
- 4. Ampliació de 2 pilars de 1,40 m d'alçada, 0,5 m d'ample i 0,4 m de fons, situats*



Ajuntament d' Andratx

a l'entrada de la parcel·la, augmentant la seva alçada 40 cm.

En sessió celebrada el 12 de juliol de 2019 s'adopta l'acord de ordenar la suspensió d'obres. En data 06/05/22 es signa informe favorable per la restitució de la realitat física alterada dels punts 1 i 2 anteriors.

A l'expedient 769/2022 consta informe de inspecció de la zeladora municipal signat en data 12/05/25 en el qual s'estableix que «Personada en la citada situació, dur uns inspecció visual, es comprova que les obres descrites en el punt 1 i 2 de l'informe d'inspecció de dia 02/07/2019 i objecte de l'expedient 769/2022 han estat restablides».

Consideracions tècniques

En referència a la tramitació de l'expedient:

- 1. La documentació presentada compleix amb la normativa d'aplicació.*
- 2. Consta informe de la zeladora municipal en el qual s'estableix que les obres de tancament de 13 m de longitud i 2 m d'alçada, format per lames PVC instal·lades sobre 7 puntals de fusta i cimentació de formigó de 4 m3 han estat restablides.*

Conclusions

La documentació presentada en data 08 de febrer de 2023 amb núm. de registre 2023-E-RC-877, sense visar, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Aquest expedient legalitza part de les obres executades sense llicència redactades als informes de l'expedient 6007/2019 de Disciplina Urbanística un cop obtengui llicència.”

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 cerramiento de parcela con barra metálica ejecutado sin el correspondiente título habilitante, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de febrero de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RC-877).

En un informe del Celador Municipal realizado en fecha 2 de julio de 2019, se señala que las obras ejecutadas sin título habilitante consisten en:



Ajuntament d' Andratx

1. *“Tancament de 13 m de longitud i 2 m d'alçada, format per lames PVC instal·lades sobre 7 puntals de fusta.*
2. *Cimentació de formigó de 4 m3.*
3. *Barrera metàl·lica galvanitzada de 2 fulles de 2,7 m de longitud i 1,80 m d'alçada.*
4. *Ampliació de 2 pilars de 1,40 m d'alçada, 0,5 m d'ample i 0,4 m de fons, situats a l'entrada de la parcel·la, augmentant la seva alçada 40 cm.”*

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En relación a la licencia de legalización, el artículo 386 del RLOUS establece:

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

CUARTO.- Consta informe de la Celadora Municipal de fecha 12 de mayo de 2025, en el cual se establece que las obras de cerramiento de 13 m de longitud i 2 m de alzada, formado per laminas PVC instaladas sobre 7 puntales de madera y cimentación de hormigón de 4 m3 han sido restablecidas.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 15 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de licencia de legalización de cerramiento de parcela con barra metálica ejecutado sin el correspondiente título habilitante, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de febrero de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RC-877), siempre y cuando se



Ajuntament d' Andratx

cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Asimismo, con este expediente quedarán legalizadas parte las obras descritas en el expediente de nº 6007/2019.

SEXTO.- 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**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de cerramiento de parcela con barra metálica ejecutado sin el correspondiente título habilitante, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de febrero de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RC-877), 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 DE LEGALIZACIÓN DE CERRAMIENTO DE PARCELA CON BARRA METÁLICA**, situado en el **CARRER FRANÇA, 14 – S'ARRACÓ (ANDRATX)**, referencia catastral 8214605DD4881S0001YH, solicitado por **D. JUAN CARLOS MOREY ESTEVA**, presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de febrero de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RC-877), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO, URBANIZABLE (UA/5R).**
- Zonificación: **VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (U.R.I) (ZONA URBANA), UNIFAMILIAR AISLADA O SEMIAISLADA (U.R) (ZONA URBANIZABLE).**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO OCHENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (181,50.-€).**



Ajuntament d' Andratx

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).

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 parte las obras descritas en el expediente



Ajuntament d' Andratx

de nº 6007/2019.

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO OCHENTA Y UN EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (181,50.-€).**

Expedient 4899/2024. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **4899/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **SAINT LAURENT LTD**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 221/2015 (Expediente n.º 536/2018)**, situado en **CARRER PICASSO, 8 - URB. MONT PORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7188516DD4778N0001SE, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En la tramitación del expediente de referencia, se han registrado las siguientes actuaciones:

- **Expediente n.º 536/2018** – Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: otorgada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de septiembre de 2020.
- **Expediente n.º 8422/2019** – Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: informe técnico favorable de fecha 14 de octubre de 2020.
- **Expediente n.º 8182/2022** – 1ª Prórroga de la licencia n.º 536/2018 de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina: otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de enero de 2023 (12 meses).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 3 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 536/2018 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3551), siendo completada en fecha 21 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2413), en fecha 26 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3929), en fecha 27 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3990) y en fecha 9 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6281).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 221/2015 (expediente n.º 536/2018), para los obras situadas en la calle Picasso, 8 del Puerto de Andratx.

Entre la documentación registrada en fecha 3 de junio de 2024, consta certificado emitido por el director de la obra, Jose Manuel Lafuente Gil, en virtud del cual el porcentaje pendiente de ejecutar es del 2,7% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3551).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º LO 221/2015), 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 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS), en su artículo 142 dispone que:

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

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En el caso de que el plan general no las fije se entiende que el plazo para comenzar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento



Ajuntament d' Andratx

de la licencia, en el caso de haberse 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 su presentación a que se refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de comienzo como del plazo de finalización de las obras, y la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de esta ley.

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

5. Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

6. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se pueden 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, la solicitud de la prórroga se ha hecho tras agotarse el plazo de ejecución de las obras.

Sin embargo, la parte interesada presenta la justificación acerca de la solicitud de la prórroga fuera de plazo (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6281), alegando que:

“La mercantil SAINT LAURENT LTD. dispone de una licencia en vigor (expediente: 536/2018) para una vivienda unifamiliar aislada (en construcción) para la cual, en plazo, se solicitó la 2ª Prórroga que se encuentra actualmente en tramitación (Expediente número: 4899/2024).



Ajuntament d' Andratx

A instancias del Ayuntamiento venimos a aclarar el motivo por el cual se solicitó la 2ª prórroga en fecha 31/05/2024.

La tramitación de la primera prórroga (Expediente número: 8182/2022) se llevaba a acabo por la entonces empresa constructora (Obres I Serveis Montiso S.L. con CIF B16608648) al carecer la promotora de certificado digital.

A mitades de 2023 la en su día empresa constructora abandonó la obra por motivos contractuales y seguía la empresa REDTEN CONS S.L. (CIF: 67843094), empresa que actualmente se encarga de las tramitaciones en nombre de la promotora con el ayuntamiento.

Cuando se incorporó la empresa REDTEN CONS S.L. solicitó toda la documentación de la obra (incl. permisos de obra y prorrogas) a la entonces constructora, sin que este última se haya decantado en entregarlas (a pesar de varios requerimientos).

Quedaba pendiente la ejecución de la estructura de la piscina hasta pasado el verano de 2023 ya que, debido a las reiteradas quejas de los vecinos de C/ PICASSO Nº 14 el mes de junio 2023, se paralizaron dichos trabajos para cumplir con la ordenanza de ruidos del municipio y evitar problemas vecinales, y se retomaron pasado el verano, concretamente la primera semana de octubre 2023.

Consultado el apartado de "mis expedientes" de la Sede Electrónica de la empresa REDTEN CONS S.L., figuran todos los expedientes de la promotora para la obra de CALLE PICASSO 8 de MONTPORT con la excepción del expediente número 8182/2022 (que se refiere a la 1ª prórroga). Motivo por el cual no pudo conocer la fecha en la cual se notificó citada prórroga a la entonces constructora.

A raíz de este problema contactó con el entonces director de la obra, DON ANDRES FERNANDEZ COUCE, quién por motivos que en su día se desconocían estaba ilocalizable.

Todo ello finalmente culminó en que se contrató un nuevo director de obra, DON JOSE MANUEL LAFUENTE GIL, quién, con la máxima urgencia, emitió el certificado de % de realización/ejecución de la obra en fecha 31 de mayo 2024 y modo seguido, el mismo día, la empresa REDTEN CONS S.L. solicitó la 2ª y última prórroga para acabar los trabajos de la obra."



Ajuntament d' Andratx

Revisados los documentos aportados y el expediente de licencia n.º 5807/2021 puede observarse que, en efecto, no les sale reflejado el expediente n.º 8182/2022 correspondiente a la 1ª prórroga.

Por ello, se estima procedente admitir la justificación de la parte interesada sobre la solicitud de prórroga fuera de plazo.

CUARTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 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**, en relación a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, LO 221/2015 (expediente n.º 536/2018), para los obras situadas en la calle Picasso, 8 del 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 **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, LO 221/2015 (Expediente n.º 536/2018)**, situado en **CARRER PICASSO, 8 - URB. MONT PORT (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7188516DD4778N0001SE, solicitada por **SAINT LAURENT LTD.**

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 6 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 acabar cualquiera de los plazos establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que deberán indicarse expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han comenzado o no se han terminado las obras o las actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento que otorga la licencia debe incorporar la advertencia correspondiente.*



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Expedient 3842/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3842/2019 (65/2016 IU), se han



Ajuntament d' Andratx

tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 24 de noviembre de 2016, la Celadora Municipal emite informe de inspección por una inspección realizada en Avinguda de sa Platja, 1 (Passeig Platja Gran 1, locales 1 y 2) Camp de Mar (Andratx), referencia catastral núm. 0468501DD5706N0001KX, suelo urbano. En el informe indica:

"Personada en el emplazamiento arriba indicado y habiendo realizado la inspección ocular se observa que se están realizando obras.

Dichas obras consisten en reforma de locales comerciales que pertenecen al Hotel Gran Camp de Mar, Grupotel Dos S.A.

La superficie total afectada por las mismas es de 300m² aprox. Contando que la geometría es poligonal y se consideran 30m de longitud de fachada y 10 m de media de anchura.

Las obras se ubican en una construcción que aprovecha el desnivel hasta la cota de playa, bajo la terraza que alberga la piscina del hotel. paralela al paseo de acceso a la playa de Camp de Mar. (Passeig Platja Gran 1)".

En observaciones indica que *"Consultado el archivo informático del Ayuntamiento se localiza expediente de obras para este emplazamiento con nº CP-64/2016: Sanear locales, embaldosar, falso techo, según presupuesto. Dicho expediente contiene deficiencias, por lo que no están autorizadas las obras en él contenidas".*

Descripción de las obras no ajustadas a licencia o sin licencia:

"En el momento de la inspección las obras que se están realizando son las siguientes:

- 1.- Apeo de tierras naturales compuesto por 5 puntales metálicos.*
- 2.- Retirada de tierras procedentes de las raíces del pino, 75 m³ aprox.. Se está cargando en camiones que tiene una Tara de 15,38 y un volumen de 26T.*
- 3.- Retirada y carga de tres muros de cerramiento de bloque de hormigón prefabricado de espesor 15 cm. De longitud 6, 5 y 6 metros y altura 4 metros.*

En en interior de los locales existen dos construcciones realizadas sin localizarse



Ajuntament d' Andratx

licencia para realizarlas, son las siguientes:

1.- Apeo de forjado en los bordes del hueco de tierra natural, consistentes en 3 pórticos formados por dos pilares HEB 30 cada uno de 3,5 m. y vigas IPE 30 de longitudes 6, 5 y 6 metros correspondientemente.

2.- Partición interior de bloque cerámico doble hueco para realizar dos baños. La longitud de los muros es de 4, 2 y 2 metros y la altura de 4 metros aprox. Se han colocado los precercos para las puertas de cada baño. Se han alicatado las paredes interiores, de medidas aproximadas cada baño, 2x2m. y altura 4m.

Se observa que hay almacenada gran cantidad de material de construcción (cemento, baldosas, pintura, escayola, andamios, hormigonera,...)".

El estado de las obras era: en curso de ejecución.

Aparece como promotor de las obras: José Miguel Pardo Falla, con DNI núm. XXXX9058-G.

2º.- Por Decreto núm. 3038/2016, de 29 de noviembre de 2016, se ordenó la suspensión de las obras.

En fecha 18 de enero de 2017 se notificó la orden a José Miguel Pardo Falla.

Se intenta notificar a Grupotel Dos S.A. sin que conste en el expediente que esté notificado.

3º.- En fecha 4 de septiembre de 2019, el Celador Municipal emite informe de inspección, realizando un seguimiento de la orden de suspensión, en el que indica:

"Personado en la Avenida de la Platja, 1 y habiendo realizado una inspección ocular, se observa que en los locales 1 y 2 se han ejecutado las obras de reforma de los locales.

A continuación, se adjuntan fotografías del estado de los locales.

[...]".

4º.- En fecha 6 de abril de 2020, el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia por importe de 9.541,79-€. Asimismo indica que **"LAS OBRAS DE REFORMA SON LEGALIZABLES CON UN PROYECTO TECNICO DEBIDAMENTE REDACTADO"**.



Ajuntament d' Andratx

5º.- En fecha 7 de abril de 2020, la administrativa de Disciplina remite el expediente a Actividades del Ayuntamiento para su conocimiento a los efectos que correspondan.

6º.- En fecha 8 de abril de 2020, la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral de la referencia catastral 0468501DD5706N0001KX en el que aparece como titular GRUPOTEL DOS, S.A., con NIF núm. A-0791XXXX.

7º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de junio de 2020, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra GRUPOTEL DOS, S.A., con NIF núm. A-0791XXXX, y un procedimiento sancionador contra GRUPOTEL DOS, S.A., con NIF núm. A-0791XXXX, en concepto de entidad propietaria, y contra José Miguel Pardo Falla, con DNI núm. XXXX9058-G, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante Avinguda de sa Platja, 1 (Passeig Platja Gran 1, locales 1 y 2) Camp de Mar (Andratx), referencia catastral núm. 0468501DD5706N0001KX, consistentes en:

1.- *Apeo de tierras naturales compuesto por 5 puntales metálicos.*

2.- *Retirada de tierras procedentes de las raíces del pino, 75 m3 aprox.. Se está cargando en camiones que tiene una Tara de 15,38 y un volumen de 26T.*

3.- *Retirada y carga de tres muros de cerramiento de bloque de hormigón prefabricado de espesor 15 cm. De longitud 6, 5 y 6 metros y altura 4 metros.*

En el interior de los locales existen dos construcciones realizadas sin localizarse licencia para realizarlas, son las siguientes:

1.- *Apeo de forjado en los bordes del hueco de tierra natural, consistentes en 3 pórticos formados por dos pilares HEB 30 cada uno de 3,5 m. y vigas IPE 30 de longitudes 6, 5 y 6 metros correspondientemente.*

2.- *Partición interior de bloque cerámico doble hueco para realizar dos baños. La longitud de los muros es de 4, 2 y 2 metros y la altura de 4 metros aprox. Se han colocado los precercos para las puertas de cada baño. Se han alicatado las paredes interiores, de medidas aproximadas cada baño, 2x2m. y altura 4m.*

Dicho acuerdo se notificó el día 03/07/2020 a José Miguel Pardo Falla y el día 06/08/2020 a GRUPOTEL DOS, S.A.



Ajuntament d' Andratx

8º.- El 30 de julio de 2020, RGE nº 2020-E-RC-5825, José Miguel Pardo Falla, con DNI núm. XXXX9058-G, presenta alegaciones.

9º.- El 26 de agosto de 2020, RGE nº 2020-E-RE-4056, GRUPOTEL DOS, S.A., con NIF núm. A-0791XXXX, presenta alegaciones.

10º.- En fecha 10 de diciembre de 2020 el Arquitecto Municipal emite el siguiente informe complementario:

“Informe complementario del exp. 3842/2019 sobre la solicitud de un plazo para el restablecimiento de la realidad física alterada se estable un PLAZO DE TRES MESES. Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos”.

11º.- En fecha 11 de diciembre de 2020 la instructora de los procedimientos emitió la Propuesta de Resolución.

12º.- En fecha 22 de febrero de 2021 la administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3842/2019 (65/2016 IU), en el qual es va fer proposta de la instructora de data 11/12/2020 d'expedient de restabliment i sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, GRUPOHOTEL DOS, S.A., en data 26/11/2020.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 27/11/2020 a 18/12/2020 i el termini per presentar projecte de legalització era del 27/11/2020 a 26/01/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions, i si s'ha presentat projecte de legalització dia 11/02/2021 amb Núm. Expedient 1489/2021.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a La instructora de l'expedient Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució”.

13º.- En fecha 8 de marzo de 2021 la instructora emitió la diligencia siguiente:

“Visto que en fecha 11 de febrero de 2021, RGE n.º 2021-E-RE-940, MARGARITA RAMIS

FORNES, con DNI n.º 4303XXXXM, en nombre y representación de GRUPOTEL DOS, SA, con NIF n.º A0791XXXX, presenta solicitud de LEGALIZACIÓN DE LAS



Ajuntament d' Andratx

OBRAS EN LA REFORMA INTERIOR DE LOCAL COMERCIAL EXISTENTE. HOTEL CAMP DE MAR, AVDA. DE LA PLAYA Nº1, CAMP DE MAR, T.M. ANDRATX. (expediente n.º 1489/2021, y de conformidad con el art. 195.2.b) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 3842/2019 (65/2016 IU) QUEDA SUSPENDIDO desde el 11 de febrero de 2021 y hasta que el ayuntamiento resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo”.

14º.- Mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas n.º 1893, de 20 de mayo de 2024, se resolvió *“Declarar la caducidad del procedimiento para la tramitación del expediente n.º 1489/2021, iniciado a instancia de la entidad mercantil GRUPOTEL DOS S.A., correspondiente a una solicitud de licencia de LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR DE LOCAL, situada en AV. GABRIEL COVAS ALEMANY, 1 (ANDRATX), con referencia catastral 0468501DD5706N0001KX, por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado de un mes.*

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

15º.- En fecha de 31 de mayo de 2024, mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local se acordó ordenar el restablecimiento de la realidad física alterada a GRUPOTEL DOS, S.A., con NIF núm. A-0791XXXX, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante Avinguda de sa Platja, 1 (Passeig Platja Gran 1, locals 1 y 2) Camp de Mar (Andratx), referencia catastral núm. 0468501DD5706N0001KX, e imponer una sanción de 5.250,00 €.

16º.- En fecha de 7 de julio de 2025, la Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3842/2019 (65/2016 IU), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 31 de maig de 2024 d'expedient de restabliment i sancionador. Atès que l'Acord es va notificar a l'interessat, GRUPOHOTEL DOS, S.A., en data 17/06/2024.

Atès que el termini per presentar restabliment era 18/06/2024 a 17/08/2024 i a data



Ajuntament d' Andratx

actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap projecte. Consta a l'expedient justificant de pagament de la sanció per l'import de 5.250.-€.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- La legislación aplicable es la siguiente:

- Artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Artículos 122 y 123 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB).
- Artículos 230 y siguientes del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Segundo. El artículo 122 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) dispone que:

“1. Las personas propietarias de suelo y de otros bienes inmuebles están obligadas a destinarlos a los usos previstos por la ordenación urbanística. Las personas propietarias de terrenos, construcciones, instalaciones y otros bienes inmuebles están obligadas a cumplir los deberes de uso, de conservación y de rehabilitación establecidos por la presente ley, por la legislación sectorial estatal de suelo y sectorial aplicables y por las ordenanzas municipales.

Están incluidos en estos deberes:

- a) El mantenimiento o la reposición de las condiciones de seguridad, accesibilidad universal, salubridad y ornamento público de los bienes inmuebles.*
- b) La conservación y la rehabilitación de las condiciones objetivas de habitabilidad de las viviendas o de las condiciones de funcionalidad de los otros tipos de construcciones, de acuerdo con su destino.*
- c) Los deberes de conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación que determina la normativa sectorial de patrimonio histórico o las normas de*



Ajuntament d' Andratx

planeamiento urbanístico, en particular los planes especiales y el catálogo de elementos y espacios protegidos.

d) El cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana establecidas por el planeamiento municipal para ámbitos determinados.”

Tercero.- El artículo 123 de la LUIB dispone que “1. Los ayuntamientos ordenarán de oficio o a instancia de cualquier persona interesada la ejecución de las obras necesarias para conservar las condiciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 124, en función, si se tercia, del resultado de los informes de evaluación establecidos en el artículo 125 de esta ley.

Las órdenes de ejecución se ajustarán a la normativa de régimen local y de procedimiento administrativo común, con observancia siempre del principio de proporcionalidad administrativa, de acuerdo con los requisitos siguientes:

a) Se dictarán con la audiencia previa de la persona interesada y con el informe de los servicios técnicos y, si procede, de los servicios jurídicos de la entidad que las promueva.

b) Se formalizarán por escrito, y serán motivadas con referencia explícita a la norma o las normas que las justifican. Así mismo, señalarán el plazo para la presentación de la documentación necesaria para el cumplimiento de la orden, que no podrá exceder los seis meses, y detallarán las obras y actuaciones a ejecutar y el plazo para su cumplimiento, que no podrá exceder de un año desde el inicio de las obras.

c) No será exigible la obtención de licencia urbanística previa para ejecutar las obras o actuaciones que constituyan el objeto de una orden de ejecución, salvo que, de conformidad con la normativa aplicable, requieran la elaboración de un proyecto técnico. En este caso, la orden de ejecución señalará el plazo de presentación de este proyecto y del resto de documentación exigible.

No obstante, las actuaciones que por razones de urgencia o necesidad no admitan demora se ejecutarán de manera inmediata y bajo la dirección técnica correspondiente, en las condiciones y con las características que se determinen en la misma orden”.

Cuarto.- El artículo 232 del Reglamento General de la LUIB para la isla de Mallorca dispone que “1. El procedimiento para ordenar el cumplimiento del deber legal de



Ajuntament d' Andratx

conservación, mantenimiento, restauración y rehabilitación de un inmueble mediante órdenes de ejecución, siempre con observancia del principio de proporcionalidad administrativa, puede iniciarse de oficio por el órgano competente de acuerdo con la normativa de régimen local, por iniciativa propia o como consecuencia de una orden superior, a petición razonada de otros órganos o por denuncia.

Con anterioridad al acuerdo o la resolución de inicio, el órgano competente podrá llevar a cabo las actuaciones previas necesarias para conocer las circunstancias del caso y, en función de su resultado, decidir motivadamente sobre la conveniencia de iniciar el procedimiento o archivar las actuaciones.

(...)

6. Instruido el procedimiento e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución correspondiente, se conferirá audiencia del procedimiento a las personas interesadas para que puedan alegar y presentar los documentos que consideren procedentes en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince.

7. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución expresa que pone fin al procedimiento para dictar una orden de ejecución será de seis meses desde el acuerdo o la resolución de la iniciación de oficio o, si se inició a solicitud de una o varias personas interesadas, desde la recepción de la solicitud en el registro del órgano competente para su tramitación".

Quinto.- El artículo 123.2 de la LUIB dispone que:

"2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución a que hace referencia el apartado 1 anterior habilita a la administración para adoptar cualquiera de las medidas siguientes:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas. En el supuesto de que la administración opte por ejecutar subsidiariamente la orden de ejecución, también será a cargo de la persona obligada el coste del proyecto técnico que, si procede, se tenga que redactar.

b) La imposición de multas coercitivas, en los mismos términos previstos en el artículo 187 de esta ley, hasta que se cumpla la obligación de conservación.

c) La convocatoria de concurso para la adjudicación, mediante la ejecución



Ajuntament d' Andratx

sustitutoria forzosa de la persona propietaria, de un programa de actuación rehabilitadora en los términos establecidos en el artículo 118 de esta ley”.

Visto que según diligencia de la Administrativa de Disciplina se indica que no se ha presentado proyecto de restablecimiento, procede llevar a cabo la incoación de procedimiento para la imposición de multas coercitivas por incumplimiento de la orden de restablecimiento dictada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 31/05/2024.

En base a el punto sexto del informe del Arquitecto Municipal de fecha de 26 de abril de 2020, mediante el cual indica que el coste estimado de las obras son 9.541.79.- euros, procede imponer multas coercitivas por un importe de **954,17.-euros**.

****Sexto.-****El artículo 235 del Reglamento General de la LUIB para la isla de Mallorca dispone que:

“1. El acto administrativo firme que dicte la orden de ejecución que corresponda comportará la afección real directa e inmediata, por determinación legal, del inmueble al cumplimiento de la obligación del deber de conservación. De acuerdo con la legislación estatal, esta afección real debe hacerse constar, mediante una nota marginal, en el Registro de la Propiedad, con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad establecido para la afección real al pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística.

2. De acuerdo con lo que prevén la LUIB y este Reglamento, en los casos de inejecución injustificada de las obras o actuaciones ordenadas, dentro del plazo conferido a este efecto, la administración podrá llevarlas a cabo de forma subsidiaria o, alternativamente, podrá aplicar cualesquiera otras fórmulas de reacción administrativa de las previstas en el artículo 234.3 de este Reglamento, a su elección. En estos supuestos, el límite máximo del deber de conservación se podrá elevar hasta el 75% del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente.

3. Cuando la persona propietaria incumpla lo que haya acordado la administración, una vez dictada la resolución que declare el incumplimiento y acordada la aplicación del régimen correspondiente, el órgano competente habrá de remitir al Registro de la Propiedad el certificado del acto o actos correspondientes para que conste en una



Ajuntament d' Andratx

nota al margen de la última inscripción de dominio.”

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337 de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INCOAR expediente para la imposición de multas coercitivas contra GRUPOTEL DOS, S.A., con NIF núm. A-0791XXXX en concepto de propietarios y hasta el cumplimiento de la orden de ejecución dictada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 31/05/2024 en Avinguda de sa Platja, 1 (Passeig Platja Gran 1, locales 1 y 2) Camp de Mar (Andratx), referencia catastral núm. 0468501DD5706N0001KX, por un importe cada vez de 954,17€, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento

SEGUNDO.- CONCEDER un trámite de audiencia a las personas interesadas por un plazo de 15 días, a fin de que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes

TERCERO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a la personas interesadas con indicación de que contra este acuerdo que pone fin a la vía administrativa no procede la interposición de recursos atendido a que se trata de un acto de trámite.

Expedient 7426/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7426/2022, se han tenido en



Ajuntament d' Andratx

consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 8 de noviembre de 2022, el Arquitecto Municipal emite informe mediante el cual indica:

“INFORME

I. Observaciones

El objeto del presente informe es constatar y describir las patologías detectadas en el edificio que alberga la Escuela de Es Vinyet y valorar las obras sin licencia.

Una vez realizada la inspección al colegio y observados los daños, se realiza una vista con los dos inspectores de obra municipal a la vivienda situada en la calle Galicia n.º60, a fecha 13 de mayo de 2022. Durante la inspección a la parcela mencionada se observan una serie obras sin licencia y se procede a realizar una valoración de las mismas.

II. Descripción de obras sin licencia según informes de inspección:

A partir de la visita efectuada se observa que el muro medianero tiene unos pasatubos a modo de aliviadero, que visto el desnivel del terreno, corresponden a con el nivel del pavimento de la parcela colindante al colegio.

La parcela vecina tiene la superficie del patio completamente pavimentado, donde se ubica la piscina y una construcción anexa en la medianera para la coladuría.

En la medianera el pavimento dispone un sumidero para recogida de aguas pluviales, que según se observa tiene ejecutadas las pendientes hacia la pared medianera, es por ello que el agua de pluviales y el de escorrentía cuando se realiza la limpieza o riega el pavimento, discurre hasta la medianera y escapa por los aliviaderos.

Cabe destacar que a partir de la observación durante la visita, de las fotos y videos presentados en las denuncias, en la vivienda hay animales domésticos cuyas heces, que puedan quedan por el pavimento, y al regarse o echar agua se cuelan por los mencionado huecos cayendo al patio del colegio.

Estos hechos quedan descritos en el informe adjunto al expediente 1299/2022, que dio pie al traslado de los hechos al departamento de Disciplina urbanística:



Ajuntament d' Andratx

“... 3º- Problemas en el patio con el vertido de aguas pluviales (sucias) por el muro medianero. (EXPEDIENTE 1610/2022. 3º y EXP.1299/2022-2º,1ª)...

3.4. SANEAMIENTO.

La parcela vecina en su muro medianero, tiene dispuestos unos pasatubos, a modo de aliviaderos en superficie.

Al haber embaldosado la terraza, y dejar de ser un pavimento filtrante, cuando se realiza la limpieza del solarium con agua a presión, los aliviaderos sirven de sumideros de desagüe a l parcela del colegio.

Una vez visitada parcela vecina se aprecia un sumidero con rejilla lineal, el atasco del conducto de saneamiento que recoge el desagüe de la terraza y la coladuría junto que la pendiente del solarium está ejecutada en dirección al muro medianero hace que cuando se satura el vertido se realice por los pasatubos a la parcela vecina.

Una vez cotejada la documentación que consta en los archivos municipales, no se ha localizado ningún expediente relacionado con la construcción de la piscina ni con la pavimentación del entorno de la misma.

No consta ninguna licencia para dicha construcción.

Al estar toda la parcela pavimentada no cumple con los parámetros mínimos de ajardinamiento que indica la norma correspondiente a la parcela afectada:

Norma 88. Paràmetres urbanístics i usos

Andratx. Zona UA II (Aïllada II) , Ajardinament 50% ...”

La parcela previa a la pavimentación disponía de un terreno de tierra natural permeable y filtrante a las aguas pluviales y de escorrentía. Al pavimentar no se ha realizado la conexión de aguas residuales apropiada, tal y como indica la norma 55.- de las NNSS 07 de Andratx.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

- CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- Piscina 40m²

- Pavimentación de patio 315m² -185m² = 150m²



Ajuntament d' Andratx

- Ampliación (coladuría) 12m²

Obras ejecutadas en un 100%.

Una vez contrastadas las imágenes aéreas del IDEIB se puede determinar que:

-La piscina se ejecutó entre los años 2015 y 2018, así como la pavimentación de la parcela, si bien de los 315m² pavimentados se comprueba en las imágenes de 2015, que 185m² ya estaban pavimentados a esa fecha, por consiguiente a efectos de la valoración se considerará una nueva superficie de pavimentación de 150m².

Por último el anexo se observa que se construyó entre 2001 y 2002. Se adjunta la documentación gráfica utilizada para dicha comprobación.

INFORMACIÓN GRÁFICA

[...]

III. Valoración

- Criterios de valoración:

A efectos de realizar la valoración se adopta el METODO SIMPLIFICADO DEL CÁLCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA EN BASE A LOS COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN TIPO EN LAS ILLES BALEARS a fecha de la realización de las obras.

- Para las obras de pavimentación y piscina que se ejecutaron entre 2015 y 2018 se adopta el módulo de diciembre de 2016.

Por lo tanto Módulo del mes de diciembre 2016: 418,00 .-€/m²

Para la ejecución de las obras del anexo se adoptaría el módulo de junio de 2001. Si bien las obras están prescritas y no se valoran.

- La obra está ejecutada y finalizada en su totalidad: 100%

- Cálculos de Valoración:

FORMULA PARA EL CÁLCULO DEL PEM DE REFERENCIA

PEM =Σ(Superficie en m² x Q x M x R x Coeficiente C) x Módulo del mes

TABLA DE COEFICIENTES C : INSTALACIONES DEPORTIVAS

Piscinas hasta 75 m² 1,40



Ajuntament d' Andratx

Pistas de césped, pavimentos especiales y terrazas con drenajes 0,15

COEFICIENTES QUE AFECTAN A LAS TIPOLOGIAS DE VIVIENDA

Coeficiente de Calidad (Q) : estandar media 1

PEM TOTAL = Σ PEM OBRA SIN LICENCIA (PISCINA + PAVIMENTO) X 100%

*PEM REFORMA= 100% ((40X1X1X1,40) X 418,00 + (150x1x1x0,15) x 418,00)=
=23.408,00 + 9.405,00= 32.813,00.-€*

P.E.M. DE OBRA EJECUTADA SIN LICENCIA: 32.813,00.-€

*LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de
TRENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TRECE euros (32.813,00.-€)*

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 3 meses

OBSERVACIONES:

La obra del anexo están prescritas pero no son legalizables y estaría fuera de ordenación.

Las obras de la piscina son legalizables siempre y cuando se regularice la construcción que está fuera de ordenación.

Las obras de pavimentación no son legalizables en su totalidad porque la parcela está obligada a tener un 50% de superficie ajardinada.

Al haber pavimentado la parcela debe resolver la evacuación de aguas pluviales, dando cumplimiento a la norma 55 de las NNSS 07 de Andratx.

CONCLUSIONES.

En función de todo lo anteriormente expuesto, el arquitecto municipal abajo firmante realiza las siguientes consideraciones a modo de conclusión del informe:

Deben reconducirse el vertido de las aguas (sean de pluviales, residuales o de escorrentía) a la red correspondiente.

Deben taponarse los pasatubos a ras de suelo, y si fuera necesario realizar unos pasa tubos como aliviaderos nunca se situarían a ras de suelo, y siempre con un fin de seguridad estructural del propio muro.

La parcela debe tener el porcentaje de suelo permeable con ajardinamiento que



Ajuntament d' Andratx

indica las normas NNSS07 de Andratx.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

b) El procedimiento sancionador.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.*
- 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.*



Ajuntament d' Andratx

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.

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.



Ajuntament d' Andratx

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 concorra dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona presuntamente responsable a EUSEBIO LUPIAÑEZ TARIFA con DNI 23****Q, 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



Ajuntament d' Andratx

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.

En virtud de lo anterior, cabe destacar que según se indica en el informe técnico las siguientes obras, fueron llevadas a cabo entre los años 2001 y 2002:

“- Ampliación (coladuría) 12m2

[...]

Cotejando ambas imágenes se concluye que el anexo se construyo entre 2001 y 2002.”

En ese mismo sentido, cabe destacara que el apartado 13º de la La Disposición Transitoria 8a de la Ley 12/2017, de 25 de marzo, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB), establece que:

“13. El artículo 196.1 de esta ley se aplicará a todas las infracciones urbanísticas respecto de las que, a la fecha de entrada en vigor de la presente ley, todavía no hayan transcurrido ocho años desde la total finalización de los actos que las fundamenten .”

Por tanto, vista la DT 8 LUIB y visto que los actos se cometieron entre el año 2001 y 2002 procede aplicar la LOUS. Además visto que no se ha iniciado ningún procedimiento anteriormente, la Disposición Transitoria 9a de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, apartado 1 indica que:

"Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior



Ajuntament d' Andratx

Así mismo, el artículo 73 LOUS, establece que:

*«1. Las infracciones urbanísticas consistentes en actos de edificación sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en **ésta prescribirán a los ocho años desde su finalización total.***

Se entenderá totalmente acabada la obra cuando así se acredite fehacientemente, por cualquier medio de prueba, habiendo de correr, en todo caso, la carga de ésta para quien la alega.»

A tal efecto, en relación al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas el art. 154 LOUS dispone:

"1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su completa finalización.

2. No prescribirá la acción para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y

restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de:

a) Los actos de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico.

b) Los actos o usos que en el momento de su realización se encuentren en suelo rústico protegido y

expresamente prohibidos por la normativa territorial o urbanística.

c) Los actos o usos que afecten a bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones".

Dado que ya han transcurrido más de 8 años y que no estamos ante ninguno de los supuestos del apartado 2 del art. 154 LOUS, ha prescrito la acción para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística. Así mismo, en relación al procedimiento sancionador, el art. 179 LOUS establece que las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los ocho años y las leves al año. Por tanto, ha prescrito la infracción urbanística.

Por otra parte, en relación al resto de obras ejecutadas entre los años 2015 y 2018,



Ajuntament d' Andratx

que a continuació se detallen, resulta de aplicació los artículos 163.2.c).i LUIB mencionado anteriormente, así como el 167.1 LUIB:

“- *Piscina 40m2*

- *Pavimentación de patio 315m2 -185m2 = 150m2 ”*

De acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 8/2/2022 las obras tienen un valor por importe de **32.813,00.- euros**, y en virtud del artículo 167.1 LUIB correspondería una sanción de **24.609,75.- euros (75%)**.

Por tanto, corresponde una sanción de **24.609,75.-euros** a EUSEBIO LUPIAÑEZ TARIFA

con DNI 23****Q en concepto de propietario. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 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.



Ajuntament d' Andratx

Duocédimo.- El art. 129.2 LUIB establece que:

“Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes:

a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra a), no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan en ellas u ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque ya no corresponda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no se podrá hacer ningún tipo de obra. Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar.

Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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. 2535, 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 EUSEBIO LUPIAÑEZ TARIFA con DNI 23****Q en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL GALICIA 60 – ANDRATX, referencia catastral número: 9804301DD4890N0001EK , consistentes en:

“- Piscina 40m2

- Pavimentación de patio 315m2 -185m2 = 150m2 ”

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. 2253, de 12 de mayo de 2025. 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



Ajuntament d' Andratx

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 EUSEBIO LUPIAÑEZ TARIFA con DNI 23****Q en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL GALICIA 60 – ANDRATX, referencia catastral número: 9804301DD4890N0001EK , consistentes en:

“- *Piscina 40m2*

- *Pavimentación de patio 315m2 -185m2 = 150m2 ”*

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 se valoran en **32.813,00.- euros** según la valoración cautelar de las obras, 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, que de acuerdo con el informe técnico de fecha de 8/2/2022 las obras tienen un valor por importe de **32.813,00.-euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de **24.609,75.-euros (75% del valor total de**



Ajuntament d' Andratx

las obras) a EUSEBIO LUPIAÑEZ TARIFA con DNI 23****Q en concepto de propietarios. 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 2253, de 12 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

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

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

TERCERO.- DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN de la acción para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL GALICIA 60 –



Ajuntament d' Andratx

ANDRATX, referencia catastral número: 9804301DD4890N0001EK, consistentes en:

“- Ampliación (coladuría) 12m2 .”

CUARTO.- DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN de la presunta infracción urbanística cometida en CL GALICIA 60 – ANDRATX, referencia catastral número: 9804301DD4890N0001EK , consistentes en:

“- Ampliación (coladuría) 12m2”

QUINTO.- DECLARAR en situación de fuera de ordenación las actuaciones que a continuación se detallan, llevadas a cabo sin título habilitante en CL GALICIA 60 – ANDRATX, referencia catastral número: 9804301DD4890N0001EK, consistentes en:

“- Ampliación (coladuría) 12m2 ”

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente

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

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

Expedient 9559/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9559/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha 30 de noviembre de 2017 el interesado registró en este Ayuntamiento (RGE nº 14444) solicitud de licencia de legalización, expediente n.º LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017).

SEGUNDO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 14 de octubre de 2022, acordó conceder licencia urbanística al proyecto de legalización de reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras, proyecto con n.º de visado 11/03695/22 de 19 de abril 2022, expediente 5126/2018, solicitado por MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS SL, situado en CARRER CRISTOBAL COLON, 34-PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, condicionado a la regularización de las dimensiones correctas de la parcela en el Registro de la Propiedad y en Catastro; debiendo cumplir con las prescripciones establecidas por los Organismos y debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

Según Proyecto Básico y Ejecución redactado por los Arquitectos D. Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud.

En los términos y de conformidad con las condiciones generales y particulares que en su caso señalen los informes técnicos y jurídicos.

“FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Legalizar reforma de edificio plurifamiliar.

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 221.059,69'-€”.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- En fecha de 8 de septiembre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó:

*“INICIAR un procedimiento sancionador contra MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS S.L., con NIF n.º B5792****, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017), en CARRER CRISTOBAL COLON, 34- PORT D’ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, consistentes en “reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras descrita en el exp. LG 5126/2018 (proviene de LG 60 /2017)”*”

CUARTO.- En fecha de 28 de marzo de 2025, mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local, se acordó caducar procedimiento iniciado en fecha de 8 de septiembre de 2023 e iniciar nuevo procedimiento sancionador contra MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS S.L., con NIF n.º B5792****, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017), en CARRER CRISTOBAL COLON, 34- PORT D’ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, consistentes en “reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras descrita en el exp. LG 5126/2018 (proviene de LG 60 /2017).

QUINTO.- En fecha de 10 de julio de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

«Diligencia para hacer constar en referencia al expediente de disciplina urbanística núm. 9559/2022, en el que se aprobó por JGL celebrada en sesión ordinaria de fecha 28 de marzo de 2025, de caducidad e inicio de procedimiento sancionador. Visto que el Acuerdo se notifico a los siguientes interesados:

MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS, S.L., en fecha 14/04/2025. Visto que el plazo para presentar alegaciones era de 15/04/2025 a 09/05/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, se ha presentado escrito con RGE n.º 2025-E-RE-5583 de fecha 30/04/2025 y RGE n.º 2025-E-RE6422 de fecha 12/05/2025.

Consta en el expediente justificante de pago de la sanción con reducción por importe



Ajuntament d' Andratx

de 112,50 €. Liquidación cobrada en fecha: 21/05/2025.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha 14 de octubre de 2022 la Junta de Gobierno Local concedió licencia urbanística al proyecto de legalización de reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras, proyecto con n.º de visado 11/03695/22 de 19 de abril 2022, expediente 5126/2018, solicitado por MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS SL, situado en CARRER CRISTOBAL COLON, 34- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, condicionado a la regularización de las dimensiones correctas de la parcela en el Registro de la Propiedad y en Catastro; debiendo cumplir con las prescripciones establecidas por los Organismos y debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

que proceda.

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

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

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

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

El presupuesto del proyecto de legalización es de 221.059,69 €.

Conforme a la LUIB:

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

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



Ajuntament d' Andratx

una sanción de 138.162,31 €.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supondría una sanción de **6.908,11 €**.

Conforme a la LOUS:

En aplicación del artículo 177.3 b) en relación con el art. 176.3.a) correspondería una sanción desde 3.000 hasta 5.999 €.

Se aprecia la atenuante del art. 174 LOUS *“b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras”*.

De conformidad con el art. 172 LOUS, procedería imponer una sanción de 3.750,00€.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 177.2 LOUS, la cantidad anterior se reduciría un 95%, lo que supondría una sanción de **187,50 €**.

Vista la Disposición Transitoria 8ª apartado 5 de la LUIB, procede imponer una sanción de **187,50 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Por tanto, visto que la persona responsable ha pagado la sanción (Liquidación número 1340779), procede finalizar el procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017), en CARRER CRISTOBAL COLON, 34- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, consistentes en *“reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras descrita en el exp. LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017)”*.

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. 2253, de 15 de mayo de 2025, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador número 9559/2022 iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha de 29/03/25 contra MCGUIRE BALEARIC DEVELOPMENTS S.L., con NIF n.º B5792****, visto que se ha procedido al pago de la sanción correspondiente (Liquidación número 1340779) con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017), en CARRER CRISTOBAL COLON, 34- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7674311DD4777N0001WO, consistentes en *“reforma de edificio plurifamiliar existente entre medianeras descrita en el exp. LG 5126/2018 (proviene de LG 60/2017)”*.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 6943/2023. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm.6943/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 10 de marzo de 2022, D. Andreas Georg Elstner, en representación del interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística de obra sin proyecto y documentación adjunta, expediente 2639/2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1840).

2º.- En fecha 17 de marzo de 2022, se procedió al pago de la tasa correspondiente (R.G.S. n.º 2022-S-RE-2189).

3º.-. En fecha 24 de marzo de 2022, D. Andreas Georg Elstner, en representación de MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB, registró en este Ayuntamiento una instancia solicitando que se desista de la tramitación del expediente 2639/2022 al haberse solicitado por error, e inician una comunicación previa (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2322).

4º.- En fecha 7 de abril de 2022, se emitió por parte de este Ayuntamiento un oficio en el que se comunicaba al interesado que se procedía al archivo del expediente 2639/2022 y se daba de alta uno nuevo como comunicación previa con n.º 3321/2022 utilizando toda la documentación aportada anteriormente (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1840 y 2022-E-RE-2322).

5º.- En fecha 15 de junio de 2022, se notifica a D. Matthias Helmut Gaertner, un requerimiento de subsanación de deficiencias y en el que se hacía la siguiente advertencia (R.G.S. n.º 2022-S-RE-5127):

“Se le comunica que la presentación de vuestra C.P. no le autoriza a ejecutar las obras, por lo que si se han iniciado, deberá proceder a su inmediata paralización, hasta que no aporte la documentación requerida. Si no suspende la ejecución de las obras de forma inmediata desde la fecha de notificación del presente escrito, el Ayuntamiento ejecutará de forma forzosa la paralización e iniciará expediente sancionador y de demolición de la obra ejecutada”.

6º.- En fecha 14 de noviembre de 2022, D. Andreas Georg Elstner, en representación de Matthias Sarka Real Estate CB, presentó solicitud de renuncia a



Ajuntament d' Andratx

la comunicació previa mencionada (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9716).

****7º.-** ****En** fecha 30 de marzo de 2023, la Inspectora de obras municipal emitió informe de inspección en el que pone de manifiesto lo siguiente:

“Personada en la citada situació, es comprova que s’han dut a terme les obres del capítol 1 demolicions descrites al pressupost de l’expedient 3321/2022. Tots els altres capítols no s’han executat.

Per tant, s’han executat una part de les obres descrites a l’expedient 3321/2022”.

8º.- En fecha de 14 de agosto de 2023, mediante Decreto 2130 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió inadmitir la solicitud de renuncia de la comunicació previa (Expediente 3321/2022), para la realización de OBRAS DE REFORMA DE LA VIVIENDA, situada en la CALLE CONGRE, 30 (ANDRATX), con referencia catastral 7763013DD4776S0001YM, formulada por D. Andreas Georg Elstner, en representación de MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB.

9º.- En fecha de 4 de julio 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	Coefficientes	Valoración
Capítulo completo de	-	Ud	1	1	1	3875,68	1	3.875,68 €



Ajuntament d' Andratx

demolicione s exp 3321/2022								
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Presupuesto total: 3.875,68€

4. OBSERVACIONES:

- A priori las obras son legalizables siempre y cuando se dé 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 TRES 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 concorra dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona presuntamente responsable a HENKEL SARKA con DNI Y6****1H Y a GAERTNER MATTHIAS con DNI Y7****8H, en concepto de propietarios, y a MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB con CIF E67897777 en concepto de promotor.

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.

El Informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 4/07/2025, valora las mismas por importe de **3.875,68 euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de 2.906,76.-euros, a cada uno de los responsables. Visto que el derecho de propiedad se encuentra dividido al 50% de cada de uno de los propietarios, corresponde una sanción de **1.453,38.-euros a HENKEL SARKA con DNI Y6****1H y una sanción de 1.453,38.-euros a GAERTNER MATTHIAS con DNI Y7****8H. Por otra parte, corresponde una sanción por importe de 2.906,76.-euros a MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB**



Ajuntament d' Andratx

con CIF E67897777 en concepto de promotor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



Ajuntament d' Andratx

indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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. 2337, de 14 de mayo de 2025, 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 HENKEL SARKA con DNI Y6****1H y GAERTNER MATTHIAS con DNI Y7****8H, en concepto de propietarios, y contra MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB con CIF E67897777 en concepto de promotor., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE CONGRE, 30 (ANDRATX), con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

7763013DD4776S0001YM, consistentes en:

“Capítulo completo de demoliciones exp 3321/2022 ”

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. 2337, de 14 de mayo de 2025. 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 contra HENKEL SARKA con DNI Y6****1H y GAERTNER MATTHIAS con DNI Y7****8H, en concepto de propietarios, y contra MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB con CIF E67897777 en concepto de promotor., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE CONGRE, 30 (ANDRATX), con referencia catastral 7763013DD4776S0001YM, consistentes en:

“Capítulo completo de demoliciones exp 3321/2022 ”

y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables



Ajuntament d' Andratx

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 se valoran en **3.875,68 euros.**, según el informe técnico de fecha de 4/07/2025 de valoración cautelar, 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^{**.**}

Por tanto, corresponde una sanción de 2.906,76.-euros (75% del valor de las obras), a cada uno de los responsables. Visto que el derecho de propiedad se encuentra dividido al 50% de cada uno de los propietarios, corresponde una sanción de **1.453,38.-euros a HENKEL SARKA con DNI Y6****1H y una sanción de 1.453,38.-euros a GAERTNER MATTHIAS con DNI Y7****8H. Por otra parte, corresponde una sanción por importe de 2.906,76.-euros a MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB con CIF E67897777 en concepto de promotor.** Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 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.



Ajuntament d' Andratx

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.

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

Expedient 7754/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7754/2024 , se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha 2 de junio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE5029), siendo completado en fecha 16 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5526), en fecha 8 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2734 y 2024-E-RE-2756)

SEGUNDO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 13 de septiembre



Ajuntament d' Andratx

de 2024, acordó conceder licencia urbanística de legalización de cerramiento de un porche, situada en CARRER ISAAC PERAL 11 Y CARRER PEIX 1 ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7876007DD4777N0001ZO, solicitado por ELISABETH CHARLOTTA AGERUP, proyecto redactado por la arquitecta Jessica Fernandez-Cañaverall Malmberg, con visado COAIB n.º 11/05801 /23 de fecha 1 de junio de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2734), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia

“2º.- Presupuesto: Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: DOCE MIL SEISCIENTOS OCHO EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS (12.608,26).”

TERCERO.- En fecha de 27 de septiembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento sancionador contra ELISABETH CHARLOTTA AGERUP , con NIE n.º ****1978*, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 1929/2024, en CARRER ISAAC PERAL 11 Y CARRER PEIX 1 ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7876007DD4777N0001ZO, consistentes en “legalización de cerramiento de un porche”

CUARTO.- En fecha de 3 de julio de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

*«*Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 7754/2024, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 27 de setembre de 2024, d'inici de procediment sancionador. Atès que l'Acord es va notificar a l'interessat, la Sra. ELISABETH CHARLOTTA AGERUP, en data 15/10/2024. A

tès que el termini per presentar al·legacions era del 16/10/2024 a 06/11/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RE-12760 de data 6/11/2024 i RGE nº 2024-E-RE-13226 de data 18/11/2024.

Consta en l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per import



Ajuntament d' Andratx

de 360,00 €. Liquidació cobrada en data 14/03/2025. »

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha de 13 de septiembre de 2024, acordó conceder licencia urbanística de legalización de cerramiento de un porche, situada en CARRER ISAAC PERAL 11 Y CARRER PEIX 1 ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7876007DD4777N0001ZO, solicitado por ELISABETH CHARLOTTA AGERUP, proyecto redactado por la arquitecta Jessica FernandezCañaverall Malmborg, con visado COAIB n.º 11/05801 /23 de fecha 1 de junio de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 8 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2734), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El presupuesto del proyecto de legalización es de 12.608,26 €.

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 7.880,16 €.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción



Ajuntament d' Andratx

aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supone una sanción de 385,46 €. No obstante, visto el punto tercero del mencionado artículo, que regula el importe mínimo de las sanciones por infracción urbanística, corresponde una sanción de 600.-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

Por tanto, visto que la persona responsable ha pagado la sanción (Liquidación número 1334884), procede finalizar el procedimiento sancionador contra ELISABETH CHARLOTTA AGERUP , con NIE n.º ****1978*, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 1929/2024, en CARRER ISAAC PERAL 11 Y CARRER PEIX 1 ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7876007DD4777N0001ZO, consistentes en “legalización de cerramiento de un porche”

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. 2253, de 15 de mayo de 2025, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador número 7754/2024 iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha de 27/09/25 contra contra ELISABETH CHARLOTTA AGERUP , con NIE n.º ****1978* , visto que se ha procedido al pago de la sanción correspondiente (Liquidación número 1334884) con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados LG 1929/2024, en CARRER ISAAC PERAL 11 Y CARRER PEIX 1 ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7876007DD4777N0001ZO, consistentes en “legalización de cerramiento de un porche”.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa a las personas interesadas con indicación de que se puede interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Expedient 6787/2018. Canvi instructora	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm.6787/2018 iniciat en data 22 de març de 2019 per Acord de Junta de Govern Local incoat contra la Sra. amb NIE Y264XXXXN en relació a obres sense llicència al C/ Castanyetes, 50 d'aquest Terme Municipal, en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient de restabliment i sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG.

Per tal de poder continuar amb la tramitació dels esmentats expedients, s'ha de nomenar nou/va instructor/a.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm. 2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti



Ajuntament d' Andratx

el següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 6787/2018.

SEGON.- NOMENAR instructor/a dels esmentats expedients a la Sr/a. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, i Secretària dels mateixos a la Sr/a. MARTA DOLS SOLER dels procediments de disciplina urbanística esmentats amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructor/a.

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

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

