

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/30	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

8 / d'agost / 2025

Durada:

Des de les 9:17 fins a les 9:41

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

Juan Forteza Bosch

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***6924**	Antoni Nicolau Martin	SÍ
***5540**	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
***2610**	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	NO
***9595**	Juan Forteza Bosch	SÍ
***9922**	Magdalena Juan Pujol	SÍ
***4993**	Ivan Sanchez Aanchez	SÍ

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre



Ajuntament d' Andratx

la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

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

Expedient 1390/2025. Subvencions Directes o Nominatives	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 172 de 31 de desembre de 2024 :

...//...

341.48007	SUBV	GR Es Vinyet	3.500,00€
-----------	------	--------------	-----------

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 15 d'abril de 2025

Vist informe d'intervenció en data 16 d'abril de 2025

Vist que el Conveni es va signar en data 15 de maig de 2025.

Vist l'informe tècnic en data 5 d'agost de 2025 corresponent a la documentació presentada per la GR Es Vinyet per l'atorgament del conveni de la subvenció nominativa per a l'organització del Torneig Nacional Es Vinyet.

Vist informe d'intervenció en 6 d'agost de 2025.

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



Ajuntament d' Andratx

Acord:

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la subvenció nominativa a favor de Clib GR Es Vinyet per a la realització del Torneig Nacional Es Vinyet.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament de 1.750,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48007 del pressupost municipal la següent subvenció nominativa corresponent a les despeses de GR Es Vinyet per a la realització del Torneig Nacional Es Vinyet.

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

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

Expedient 2901/2018. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **2901/2018**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a **BRICKS MALLORCA S.L**, correspondiente a la **DEMOLICIÓN PARCIAL DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR, RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MA 113/1998)**, para las obras situadas en **PARCELA 765- POLÍGONO 13- ANDRATX**, con referencia catastral 07005A013007650000RE, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de junio de 1998, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha de 2 de agosto de 2018, FRANCISCO JAVIER GONZÁLEZ MORENO con DNI 09****6F en nombre y representación de BORA CREATONS SLU A con CIF B51012375 presenta solicitud de declaración de caducidad de la Licencia de obras MA 133/1998 (RGE 2018-E-RC-9625).

2º.- En fecha de 17 de julio de 2020, BEGOÑA IGLESIAS RAYO con DNI 43****6W en nombre y representación de BORA CREATIONS con CIF B51012375, reitera la solicitud de declaración de caducidad de la licencia MA 113/1998 (RGE 2018-E-RC-3307).

3º.- En fecha de 31 de julio de 2020, la Jefa de Urbanismo, emitió informe jurídico mediante el cual concluye:



Ajuntament d' Andratx

“Conclusión:

Por todo lo expuesto y en contestación a la instancia presentada por la Sra. Begoña Iglesias Rayo, en nombre y representación de la entidad BORA CREATIONS, S.L. cabe concluir:

- El ayuntamiento ya ha tramitado un expediente de caducidad de la licencia urbanística MA 113/1998 (Expediente 1/2015-CAD) en el cual concluyó que no correspondía la declaración de caducidad, acuerdo que en estos momentos se halla sub iudice a la espera de sentencia en el procedimiento ordinario PO 72/2016 seguido ante el Juzgado de lo contencioso administrativo núm. 2 de Palma.*
- No procede la aplicación del artículo 154.7 de la LUIB en relación a la paralización de las obras que se estuvieran realizando atendido que no existe declaración formal de caducidad de la licencia urbanística.*
- En cuanto a la solicitud de comunicación de las actuaciones que se han llevado a cabo tras su escrito presentado el 2 de agosto de 2018 y remisión de copia de los documentos que hayan sido dictados, en su caso, la entidad BORA CREATIONS, SL tendrá derecho a ser parte en los procedimientos en los que se persone.”*

4º.- En fecha de 9 de septiembre de 2021, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“2. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS: Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que se están realizando obras para la construcción de una vivienda aislada y piscina.

En el momento de la visita, se está ejecutando la estructura de la construcción, Revisada la base de datos municipal, se ha podido comprobar que las obras se están realizando con la licencia MA 113/1998.”

5º.- En fecha de 16 de diciembre de 2021, BEGOÑA IGLESIAS RAYO con DNI 43****6W, en nombre y representación de BORA CREATIONS con CIF B51012375, reitera la solicitud de declaración de caducidad de la licencia MA 113/1998 (RGE 2020-E-RC-6738), visto que ya se ha dictado sentencia en procedimiento PO 72/2016. Así mismo, en fecha de 25 de mayo de 2021 (RGE 2021-E-RE-8280) reiteran la solicitud de caducidad de la licencia MA 113/1998.

6º.- En fecha de 14 de febrero de 2022 BEGOÑA IGLESIAS RAYO con DNI



Ajuntament d' Andratx

43****6W en nombre y representación de BORA CREATIONS con CIF B51012375, presenta escrito solicitando una vez más la caducidad de la licencia MA 113/1998, así como la imposición de la sanción pertinente a los responsables de las presuntas infracciones urbanísticas (RGE 2022-E-RE-1066).

7º.- En fecha de 19 de octubre de 2022 (RGE 2022-E-RE-8748) BEGOÑA IGLESIAS RAYO con DNI 43****6W en nombre y representación de BORA CREATIONS con CIF B51012375, solicita vista y copia del expediente.

8º.- En fecha de 27 de marzo de 2023, BEGOÑA IGLESIAS RAYO con DNI 43****6W en nombre y representación de BORA CREATIONS con CIF B51012375, reitera solicitud de declaración de caducidad (RGE 2023-E-RE-2828).

9º.- En fecha de 2 de junio de 2023, la Junta de Gobierno Local, acordó denegar MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, licencia de obras otorgada con n.º expediente MA-113 /1998 (expediente 9944/2021), proyecto redactado por el Sr. Asensio Peña Velazquez y Vicente Roubaud (mp6 ARQUITECTURA SLP), solicitado por BRICKS MALLORCA SL, situado en POLÍGONO 13 PARCELA 765- ANDRATX, referencia catastral 07005A013007650000RE (Expediente 9944/2021)

10º.- En fecha de 7 de julio de 2023, BRICKS MALLORCA SL con CIF B57845828 presentó ante este Ayuntamiento (RGE 2023-E-RE-6315) recurso potestativo de reposición contra la resolución anteriormente citada, el cual fue desestimado en fecha de 29 de febrero de 2024 mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local.

11º.- En fecha de 21 de febrero de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica que:

“II) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que las obras están finalizadas.”

12º.- En fecha de 21 de febrero de 2024, la Técnica Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica que:

*“**TERCERO.** Que durante la tramitación del expediente 9944/2021 consta otro informe de inspección por parte del celador municipal de fecha 16 de diciembre de 2022 en que se describe: “En el momento de la visita, se ha comprobado que se ha*



Ajuntament d' Andratx

ejecutado un 95 % del volumen de la obra, aproximadamente, y se ajusta al proyecto del expediente 9944/2021 – MD de MA 113/1998, prácticamente en su totalidad, exceptuando pequeños cambios de distribución y huecos en fachada.”

*Realizada nueva visita de inspección por parte del celador municipal, y que según informe emitido de fecha 21 de febrero de 2024 se comprueba lo siguiente: “Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que **las obras están finalizadas.**”*

CUARTO. *Que de acuerdo con todos los expedientes relacionados, la ultima prorroga concedida **PROG 12/2018 (1608/2018)**, se otorgo en fecha 25 de octubre de 2019, concediendo un plazo máximo de ejecución de las obras de **01 mes y 15 días.** La prorroga fue notificada el día 5 de noviembre de 2019 (2019-S-RE-4093) y consta notificación de recepción de fecha 6 de noviembre de 2019.*

En conclusión a lo expuesto, a día de hoy las obras ya se encuentran finalizadas pero su ejecución se ha continuado fuera de los plazos otorgados por la ultima prorroga. Por ello se da traslado a los servicios jurídicos a efectos de si concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística, en base al artículo 8 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, normativa urbanística.”

13º- En fecha de 29 de julio de 2024, BEGOÑA IGLESIAS RAYO con DNI 43****6W en nombre y representación de BORA CREATIONS con CIF B51012375, reitera la declaración de caducidad, así como el inicio del procedimiento de restablecimiento correspondiente (RGE 2024-E-RE-8610).

14º.- Consta en el expediente informe de inspección de la Celadora Municipal de fecha de 3 de abril de 2025, mediante el cual indica:

“IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació per dur a terme una comprovació visual, es comprova que l'habitatge, el garatge i piscina es troben completament acabats i habitat. En general aquests volums s'ajustarien a allò descrit als darrers plànols amb visat 11/05976/24 presentat al registre d'entrada 2024-E-RE-7413 de 26 de juny de 2024 i adjunts a l'expedient 5576/2024 de modificat en el transcurs de les obres de l'expedient MA 113/1998. Hi ha petites modificacions de distribució que no



Ajuntament d' Andratx

s'ajustarien, com la redistribució de banys o en la zona de la bugaderia. I la sala tècnica tampoc s'ajustaria.

També es comprova que: 1.- hi ha un forjat sanitari, al que s'accedeix per un accés en la façana de la sala tècnica. Aquest forjat té la solera demolida, quedant les runes, i instal·lació elèctrica i wifi. Ocupa aparentment casi tota la superfície de les terrasses que envolta part de la piscina i tindria una alçada mitja d'uns 3m aproximadament.

3.- Hi ha executat una solera amb tres paraments verticals on hi ha instal·lat maquinara i que tampoc es representa als plànols de referència. I no consta a cap títol habilitant.

4.- No s'ha dut a terme la demolició ni la sol·licitud de títol habilitant per l'execució del camí d'accés a l'habitatge.

5.- Aparentment, no s'haurien executat els bancals o murs de contenció per establitzar els talussos d'excavació. Condició 3.a de la llicència LO 83/2017.

Atès que s'han executat obres sense títol habilitant en sòl rústic protegit. Atès l'article 166.3 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB)

S'haurà de traslladar el present informe a l'Agència de Defensa del Territori de Mallorca i d'adjuntar una copia d'aquest informe a l'expedient 5576/2024.

15º.- Así mismo, visto que se trata de suelo rústico protegido, se hace constar la remisión por parte del Ayuntamiento de Andratx a la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca, de las presuntas infracciones urbanísticas cometidas en la **PARCELA 765- POLÍGONO 13- ANDRATX**, con referencia catastral 07005A013007650000RE, en fecha de 19/11/2018 (exp 5733/2018), y en fecha de 23/06/2023 y 6/05/2925 (exp 5113/2023).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística MA 113/1998, cuyo objeto el derribo parcial de vivienda unifamiliar, restablecimiento de la legalidad urbanística y la construcción de vivienda unifamiliar aislada, en Polígono 13 parcela 765 – Andratx, referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

07005A013007650000RE.

En fecha 08 de mayo de 2015 la Junta de Gobierno Local, acordó el inicio de procedimiento de caducidad de la licencia MA-113/1998, ante el cual BRICKS MALLORCA SL interpuso recurso de reposición, el cual fue estimado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha de 8 de abril de 2016.

En el mencionado acuerdo, se indica que existen motivos para no proceder a la aplicación automática del requisito temporal para acordar la caducidad de la licencia MA-113/1998, y por tanto la no ejecución de ésta se entiende justificada, vista la existencia de un procedimiento civil en el seno del cual se discutía la propiedad del solar. Así mismo, se indica que la Licencia MA 113/1998 no fue anulada por la Sentencia Penal dictada en la Pieza n.º 54 de fecha de 23 de febrero de 2011, y que mantiene la vigencia en tanto no ha sido anulada por acto administrativo, ni sentencia firme. Por ende, se procedió a la continuación del proyecto Modificado presentado, que no es tal, sino un proyecto para adaptarse a la legalidad urbanística.

Por otra parte, se interpuso recurso contencioso administrativo contra el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 8 de abril de 2016, que estimaba el recuso de reposición mencionado anteriormente, dando lugar al Procedimiento Ordinario 72/2016 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Palma, el cual, en fecha de 30 de septiembre de 2020, dictó sentencia desestimando el recuso contencioso administrativo y concluyendo que el instituto de la caducidad no opera *ope legis*, y que se requiere una ponderada valoración de los hechos antes de la declaración de caducidad, así como la no inactividad especulativa por parte de los titulares de la licencia.

La mencionada sentencia se ejecutó mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha de 29 de enero de 2021.

La Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 20 de septiembre de 2024 concedió una 5ª Prórroga de la licencia mencionada por un plazo de 23 días.

Consta informe de la Celadora Municipal de fecha de 3 de abril de 2025 mediante el cual hace constar que las obras están ejecutadas.

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



Ajuntament d' Andratx

realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística (en adelante, LDU), normativa vigente en el momento de concesión de la licencia MA 15/2008.

TERCERO.- El artículo 8 de la LDU, aplicable a la licencia que nos ocupa atendiendo a la fecha de su otorgamiento, esto es, el 16 de enero de 2009, en cuanto a la caducidad de las licencias urbanísticas dispone que:

“1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal, deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a veinticuatro meses.

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

3. La caducidad de la licencia será declarada por el Organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las actuaciones.

4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

5. El interesado, previa la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencias.”

CUARTO.- Visto que, de conformidad con el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de septiembre de 2024 por el que se concedió la 5ª prórroga de la licencia MA 113/1998 por un plazo de 23 días.

Visto el informe de la Celadora Municipal de fecha de 3 de abril de 2025, las obras se encuentran finalizadas, por ende no procede la declaración de caducidad.

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



Ajuntament d' Andratx

conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, 2337/2025, de 14 de mayo de 2025 , de competencias de la Junta de Gobierno Local.

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.- DESESTIMAR la solicitudes de caducidad de la licencia MA 113/2018 presentadas por BEGOÑA IGLESIAS RAYO con DNI 43****6W, en nombre y representación de BORA CREATIONS con CIF B51012375 correspondientes a los siguientes registros RGE 2020-E-RC-6738, RGE 2018-E-RC-9625, RGE 2018-E-RC-3307, RGE 2021-E-RE-8280, RGE 2022-E-RE-1066, RGE 2023-E-RE-2828, RGE 2024-E-RE-8610, visto que según indica la Celadora Municipal en su informe de inspección de fecha de 3 de abril de 2025, las obras se encuentran totalmente ejecutadas. Así mismo, en relación al procedimiento de restablecimiento de la realidad física alterdada y procedimiento sancionador se hace constar que, visto que se trata de suelo rústico protegido se remite a la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca, en fecha de 19/11/2018 (exp 5733/2018), y en fecha de 23/06/2023 y 6/05/2025 (exp 5113/2023).

SEGUNDO.- No procede iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística MA 133/1998, correspondiente a la **DEMOLICIÓN PARCIAL DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR, RESTAURACIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MA 113/1998)**, para las obras situadas en **PARCELA 765- POLÍGONO 13- ANDRATX**, con referencia catastral 07005A013007650000RE**, ** visto que según lo indicado en el informe de inspección de la Celadora Municipal de 3 de abril de 2025, las obras se encuentran totalmente ejecutadas.

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



Ajuntament d' Andratx

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 4678/2019. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4678/2019, incoado en este Ayuntamiento por INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROYOS 2018 S.L**.***, correspondiente a la licencia urbanística n.º 4678/2019 de 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 28 de junio de 2023 (P. Ejecución), para las obras situadas en CARRER VIOLÍ, PARCELA 5, SOLAR 106 – URB. PUIG DE MARMACEN (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6968008DD4766N0001UA, 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-4975), y completada en fecha 26 de febrero de 2025, en base a los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística n.º 4678/2019 fue concedida a favor de INVERSIONES



Ajuntament d' Andratx

MONTAÑAS Y ARROYOS 2018 S.L., en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2022, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

4678/2019	Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina. Otorgada por Acuerdo de la Comisión de Gobierno en fecha 23 de septiembre de 2022, y notificado en fecha 13 de octubre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-8693). Plazo de inicio de las obras: 6 meses. Plazo de finalización de las obras: 24 meses.
3356/2023	Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina. Consta informe técnico favorable de fecha 28 de junio de 2023, y notificado en fecha 11 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7197).
9423/2024	Caducidad licencia urbanística 4678/2019. No procede.

2º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de noviembre de 2023, se declaró la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de la licencia n.º 4678/2019, desde el 17 de mayo de 2023 (fecha en la que se inicia el plazo para la ejecución de las obras) hasta el 30 de septiembre de 2023, en aplicación de lo establecido en el primer y segundo apartado del artículo 6 de la Ordenanza Reguladora de la suspensión de obras del término municipal de Andratx.

3º.- En fecha 25 de abril de 2024, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver, en 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-4975):

“En relación con la licencia de obras del EXP 4678/2019 para construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en CALLE VIOLI 106 del T.M. de Andratx



Ajuntament d' 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”

4º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Celador Municipal en fecha 9 de septiembre y 7 de noviembre de 2024:

“Personado en la vitada ubicación y tras realizar una inspección ocular se ha podido comprobar que no se ha realizado ningún tipo de obra relacionada con la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina.

Revisados los visores aéreos que tengo a mi alcance, en concreto Google Maps, se determina que el solar está en el mismo estado que en el año 2009.”

5º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de noviembre de 2024, se denegó la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4678/2019), puesto que en base al informe del Celador Municipal, los plazos de inicio de las obras habrían expirado, e iniciar el correspondiente expediente de caducidad de la licencia.

6º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de febrero de 2025 se acordó lo siguiente (Expediente n.º 9423/2024):

“1º.- Revocar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de noviembre de 2024, en virtud del cual se denegó la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, al considerar que los plazos de inicio de las obras de la licencia urbanística n.º 4678/2019 habían expirado.

2º.- Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4678/2019), desde el 1



Ajuntament d' Andratx

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.”

7º.- En fecha 26 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 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-4975).

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.”

8º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 30 de julio de 2025:

“Personada en la citada situació el dia 23/07/2025 es comprova que les obres



Ajuntament d' Andratx

d'excavació estan aturades. No obstant, es comprova que el solar està completament obert i accessible així com diferent material a la voravia. Fet que pot crear un perill al usuaris.

Atès els expedients relacionats anteriorment, es comprova que, segons informes de la Policia Local el dia 2 de juliol seguien fent feina.

Per tant, s'entén que l'excavació va aturar dia 4 de juliol de 2025 així com indica el registre d'entrada 2025-E-RE-9104 que consta a l'expedient de referencia.

No obstant, vistos els expedients relacionats amb el punt anterior. S'informa que l'obra està en fase d'excavació i no té el tancament que s'indica a l'estudi de seguretat i salut adjunt a l'expedient 3356/2023 amb registre d'entrada 2023-E-RE-3124.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 4678/2019, 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



Ajuntament d' Andratx

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 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.- 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).

CUARTO.- La normativa aplicable es la siguiente:



Ajuntament d' Andratx

- 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 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.

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 26 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2619), y en consecuencia, modificar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 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 4678/2019), 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*



Ajuntament d' Andratx

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 4678/2019), 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.

Expedient 5847/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **5847/2019**, incoado en este Ayuntamiento por **D^a. RITA HEMBERGER**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de ****REFORMA PARA AGRUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS (CFO de MA 58/2009),****situado en **CARRER DEL CARME, 40-42 (T.M. ANDRATX)**, referencias catastrales 0112103DD5801S0001ML y 0112104DD5801S0001OL, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece 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 11 de junio de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-6945), siendo completado en fecha 19 de febrero de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RC-1940).

2º.- En fecha 20 de septiembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base a un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 6 de



Ajuntament d' Andratx

marzo de 2020 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7599).

3º.- En fecha 1 de agosto de 2022, se notificó un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 2022-S-RE-6582).

4º.- En fecha 25 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-9001).

5º.- En fecha 23 de marzo de 2023, se notificó un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 2023-S-RE-2937).

6º.- En fecha 2 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-3924), siendo completado en fecha 10 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-4214).

7º.- En fecha 8 de julio de 2024, se notificó un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 2024-S-RE-9094).

8º.- En fecha 5 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-9866).

9º.- En fecha 22 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb RGE Núm. 2024-E-RE-9866, de 5 de setembre de 2024, per la subsanació de deficiències a l'expedient per obtenció de la certificació municipal acreditativa del final de les obres de projecte de reforma per agrupació de dos habitatges unifamiliars, situats al carrer del Carme 40-42 d'Andratx, s'emet el següent informe:

1. *Consta certificat tècnic i d'habitabilitat, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes tècnics de Mallorca de data 21/10/2011 i visat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears de data 29/11/2011.*

2. *Dins de l'expedient CFO 5847/2019 pressenten documentació as built, projecte refós en que queden reflexada la realitat de l'obra executada segons documentació*



Ajuntament d' Andratx

amb visat COAIB 11/08457/24 de data 05/09/2024.

Les modificacions presentades corresponen a:

- *petis canvis en la distribució interior*
- *actualització de seccions i alçats justificant que el desnivell real existent entre els habitatges agrupats era molt superior al descrit al projecte al que es va atorgar llicència.*
- *modificacions en buits de façanes*
- *a la planta pis no s'enderroca l'evolvent de l'antic bany i en lloc de una terrassa es deixa com un mirador tancat.*

Es tracta de modificacions de redistribució interior i aspecte exterior.

Per tant, segons l'establert a la Instrucció de l'Àrea d'Urbanisme de data 07 de gener de 2016 referent al requeriment de documentació per la tramitació de la llicència de primera ocupació o primera utilització, en cas d'existir modificacions no substancials, es podrà presentar i tramitar conjuntament amb la llicència de primera ocupació i que en aplicació a l'article 156 de la LUIB «la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària».

- 3. Efectuades visites d'inspecció a l'obra per els tècnics que subscriuen, 21 de febrer de 2020 i posteriorment el 16 de maig de 2025, es comprova que les obres s'ajusten essencialment al projecte al que es va atorgar llicència (Expedient MA 58/2009) amb les modificacions no substancials descrites al punt 2 del present informe i que queden recollides al la documentació asbuilit aportada amb registre **2024-E-RE-9866**.*
- 4. En compliment amb l'article 53 Llei 7/2024 l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà de fer constar el nombre de places de l'habitatge.*

L'edifici objecte del present expedient disposa d'una ocupació màxima de 4 places

- 5. Amb l'expedient CFO 10199/2024 que s'està tramitant, s'adjunta certificat d'eficiència energètica degudament inscrit. (Número d'inscripció en el registre 975636).*
- 6. S'utilitza per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de*



Ajuntament d' Andratx

les Illes Balears, del COAIB.

$PEM = \sum (\text{Superfície en m}^2 \times Q \times M \times \text{Coeficient } C) \times \text{Mòdul del mes (€/m}^2)$

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció.

C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.

PEM= Pressupost d'Execució Material (a data de sol·licitud del CFO)

**No s'aplica le coeficient de reforma ja que es tracta d'actuacions que afecten l'estructura*

Resum de pressupost

*- El pressupost inicial de les obres, corresponent a la la llicència MA 58/2009 ascendeix a **69.498,00.- €***

*- El **pressupost actualitzat** de les obres que presenta el sol·licitant al final de les obres, CFO 5847 /2019, ascendeix a **201.490,00.-€***

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, amb una **valoració actualitzada d'obra de 201.490,00.-€.**"*

10º.- Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 22 mayo de 2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma para la agrupación de dos viviendas, situadas en el carrer del Carme, 40-42 de Andratx (CFO de MA 58/2009).

Entre la documentación registrada en fecha 11 de junio de 2019, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por los arquitectos, Miguel Domingo Bouzas Grau y Antoni Castell Salvà, con visado COAAT Mallorca nº 1002311, de fecha 21 de octubre de 2011, y con visado COAIB nº 11/2483/11, de fecha 29 de noviembre de 2011, así como planos "as built", con visado COAIB n.º



Ajuntament d' Andratx

11/08457/24, de fecha 5 de septiembre de 2024.

Las modificaciones presentadas como planos “as built” son las siguientes:

- *“Petis canvis en la distribució interior.*
- *Actualització de seccions i alçats justificant que el desnivell real existent entre els habitatges agrupats era molt superior al descrit al projecte al que es va atorgar llicència.*
- *Modificacions en buits de façanes.*
- *A la planta pis no s'enderroca l'evolvent de l'antic bany i en lloc de una terrassa es deixa com un mirador tancat.”*

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 el Reglamento general de la LUIB (en adelante, RLUIB).

TERCERO.- Es de aplicación el artículo 146.1. m) de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes: *“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”.*

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 263.1 del RLUIB, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

- a) Reforma o rehabilitación integral.*
- b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.*
- c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.*

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia MA 58/2009, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que



Ajuntament d' Andratx

se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/08457/24, de fecha 5 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9866), adaptándose a lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016.

Según lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016, referente al requerimiento de documentación para la tramitación de la licencia de primera utilización y ocupación, en caso de existir modificaciones no sustanciales del proyecto, justificadas por el técnico redactor, se podrán presentar junto con los anteriores documentos, para su tramitación conjunta.

QUINTO.- En fecha 22 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal y el Técnico municipal de Patrimonio emitieron informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma para la agrupación de dos viviendas, situadas en el carrer del Carme, 40-42 de Andratx(CFO de MA 58/2009), así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como planos “as built”, ambos con visado COAIB n.º 11/08457/24, de fecha 5 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9866).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA PARA AGRUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS (CFO de MA 58/2009)**, situado en **CARRER DEL CARME, 40-42 (T.M. ANDRATX)**, referencias catastrales 0112103DD5801S0001ML y 0112104DD5801S0001OL, solicitada por **D^a. RITA HEMBERGER**, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia MA 58/2009, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/08457/24, de fecha 5 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9866).



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de ****REFORMA PARA AGRUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS (CFO de MA 58/2009),****situado en **CARRER DEL CARME, 40-42 (T.M. ANDRATX)**, referencias catastrales 0112103DD5801S0001ML y 0112104DD5801S0001OL, solicitada por **D^a. RITA HEMBERGER**, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia MA 58/2009, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built", con visado COAIB nº 11/08457/24, de fecha 5 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9866).

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS (201.490,00.-€)**.

2º.- Dando cumplimiento al artículo 53 de la Ley 7/2024, el edificio objeto del presente expediente dispone de una ocupación máxima de 4 plazas.

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS (201.490,00.-€).**

CUARTO.- Dar traslado, si procede, a la Unidad de Catastro municipal, a los efectos oportunos.

QUINTO.- Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Expedient 7366/2020. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 7366/2020, incoado en este Ayuntamiento por D. JAVIER ROMERA TORRES Y D^a. VERÓNICA AVILÉS CARO, relativo al PROYECTO DE MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, situado en CARRER CONSTITUCIÓN, 17 (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 0308709DD5800N0001AJE, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de abril de 2025.

Visto que, se cometió un error material en los informes técnico y jurídico, y por consecuencia en el Acuerdo, referente a los promotores de las obras.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

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

- Donde dice: **“AUTORIZAR las MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE DE REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, (MD de LO 164/20219) situado en CALLE CONSTITUCIÓN 17- ANDRATX, referencia catastral 0308709DD5800N0001AJE, solicitado por SIMÓN PÉREZ JUAN en nombre y representación de JAVIER ROMERA TORRES, redactado por el arquitecto Simón Pérez Juan con número de colegiado 726729 y presentado ante este Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.o 2025-E-RE-1478)s, iempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.”**
- Debe decir*: **“AUTORIZAR las MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE DE REFORMA DE DOS LOCALES Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, (MD de LO 164/20219) situado en CALLE CONSTITUCIÓN 17- ANDRATX, referencia catastral 0308709DD5800N0001AJE, solicitado por SIMÓN PÉREZ JUAN en nombre y representación de JAVIER ROMERA TORRES y VERÓNICA AVILÉS CARO, redactado por el arquitecto Simón Pérez Juan con número de colegiado 726729 y presentado ante este Ayuntamiento en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.o 2025-E-RE-1478)s, iempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.”***

SEGUNDO.- Que se notifique a los interesados.

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

Expedient 5566/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

En relación al **expediente n.º 5566/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA**, situada en el **CARRER PEIX, 1 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7876007DD4777N0001ZO, solicitado por **D^a. ELISABETH CHARLOTTA AGERUP**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de mayo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4031), siendo completado en fecha 17 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5227), en fecha 7 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7389) y en fecha 1 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8161).

2º.- En fecha 9 de mayo de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 4 de enero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4765).

3º.- En fecha 5 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6208), siendo completado en fecha 2 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5029) y en fecha 16 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5526).

4º.- En fecha 1 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 25 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-10403).

5º.- En fecha 30 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de



Ajuntament d' Andratx

deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-9641), siendo completado en fecha 18 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-13224), en fecha 4 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-12578) y en fecha 18 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-13226).

6º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 24 de febrero de 2025: *“Personada en la citada situació, es realitza inspecció visual i es comprova que les obres descrites als expedient 681/2022 i 5566/2022 no s’han dut a terme a dia d’avui.*

L’estat actual de l’edificació es el mateix que el descrit als plànols adjunts a l’expedient 1929/2024 amb registre d’entrada 2024-E-RE-2731 de 08/03/2024.

En referència a l’expedient 9129/2023 d’ordre d’execució dir que s’han dut a terme les obres i actuacions necessàries descrites al decret 2024-4393 de 19/11/2024.”

7º.- En fecha 25 de marzo de 2025, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 24 de marzo de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-4670).

8º.- En fecha 6 de abril 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-4481).

9º.- En fecha 5 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 16 de maig de 2022, i amb núm. de registre d’entrada 4031, es va presentar una sol·licitud per l’ampliació habitatge unifamiliar entre mitgeres i piscina. Actualment sol·liciten reforma i ampliació d’habitatge unifamiliar entre mitgeres i piscina.

Amb anterioritat es va registrar un declaració responsable per l’obra interior la qual ha estat informada desfavorablement pel tècnic municipal, per tant, aquesta reforma no es pot executar. No obstant l’anterior, consta, a l’exp. 681/2022 de declaració responsable, una renuncia de l’arquitecte en el qual afirma que el percentatge



Ajuntament d' Andratx

executat d'obra es 0%.

En data 30 d'agost de 2024 i núm. de registre 9641 es presenta nova documentació i es sol·licita que s'informi aquest expedient amb la revisió de les normes subsidiaries de 2023.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per tant es necessita autorització d'aquest organisme. Consta autorització condicionada de dia 02 de juny de 2025 amb una cota d'implantació de 7,10 msnm i amb una altura de 20,60 msnm., (13,50 m).

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 06 d'abril de 2025 i núm. de registre 4481, la tècnic que subscriu informa:

- Revisada la documentació aportada es comprova que no existeix diferència entre el cadastre i la nota simple aportada.*
- Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.*

Conclusions

Els projecte bàsic reforma i ampliació habitatge unifamiliar entre mitgeres i piscina, sense visar, redactat per l'arquitecta Jessica Fernández-Cañaveral Malmborg i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 06 d'abril de 2025 i núm. de registre 4481 compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, proyecto redactado por la arquitecta Jessica Fernández-Cañaveral Malmborg, con visado COAIB nº 11/03775/25, de fecha 4 de abril de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4481).

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



Ajuntament d' Andratx

realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- AESA: consta autorización de fecha 2 de junio de 2025, condicionada a una serie de prescripciones (R.G.E. nº 2025-E-RC-3352).

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB**, en fecha 5 de junio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, proyecto redactado por la arquitecta Jessica Fernández-Cañaveral Malmborg, con visado COAIB nº 11/03775/25, de fecha 4 de abril de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-4481), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, proyecto redactado por la arquitecta Jessica Fernández-Cañaveral Malmborg, con visado COAIB nº 11/03775/25, de fecha 4 de abril de 2025, y presentado en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento en fecha 6 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4481), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA**, situada en el **CARRER PEIX, 1 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7876007DD4777N0001ZO, solicitado por **D^a. ELISABETH CHARLOTTA AGERUP**, proyecto redactado por la arquitecta Jessica Fernández-Cañaveral Malmborg, con visado COAIB nº 11/03775/25, de fecha 4 de abril de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 6 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4481), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **PA·P4 - PLURIFAMILIAR**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (294.174,60.-€).**

3.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** 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).



Ajuntament d' Andratx

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

CUARTO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas, se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la LUIB:

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

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



Ajuntament d' Andratx

empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

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

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

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

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

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

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir 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.”



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (294.174,60.-€).

Expedient 9383/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució DESFAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **9383/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CADERNERA, 10, SOLAR 146 – URB. CALA MORAGUES (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6079005DD4767N0001MT, solicitado por **D. VICENT MERAT**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de



Ajuntament d' Andratx

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 23 de septiembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7920), siendo completada en fecha 24 de enero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-517), en fecha 21 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9952), y en fecha 10 de enero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-244).

2º.- Consta informe de inspección y valoración realizada por la Celadora Municipal en fecha 18 de mayo de 2023:

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

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

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

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

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

A mes, vist el plànol de cobertes inclòs a l'expedient no es correspon amb els



Ajuntament d' Andratx

expedients als que es va atorgar llicència pel que fa a la relació entre l'habitatge, l'annex garatge i el nucli de l'ascensor.

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

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

3º.- Consta segundo informe de inspección y valoración realizada por la Celadora Municipal en fecha 19 de marzo de 2024:

“Personada en la citada situació, es comprova que l'estat del talús i de les edificacions que hi ha a la parcel·la es el mateix que es descriu a l'informe d'inspecció de dia 12/05/2023 i firmat el 18/05/2023.

A dia d'avui, segueix existint un possible risc d'esllavissament del material del talús, la qual cosa pot crear danys als usuaris de la via pública, ja que la zona no està senyalitzada ni protegida. Consta expedient 4391/2023 d'ordre d'execució per aquest talús.

Pel que fa a les obres sense llicència, executades al solar de referència, em remeto a l'anterior informe d'inspecció de dia 12/05/2023 i firmat el 18/05/2023.”

4º.- En fecha 8 de abril de 2024, se notificó a la parte interesada advertencia de que si en el plazo de tres meses no subsanaba las deficiencias notificadas, se procedería a la caducidad del procedimiento (R.G.S. n.º 2024-S-RE-4076).

5º.- En fecha 8 de abril de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4097), siendo completado en fecha 14 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4295).

6º.- En fecha 2 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable, haciendo constar lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb numero de registre 2022-E-RE-7920, i tota la restant inclosa a l'expedient s'emet el següent informe:

1. El projecte presentat te per objecte l'ampliació d'un habitatge unifamiliar aïllat.



Ajuntament d' Andratx

En concret es projecta una ampliació en plata pis de 96,27m2

2. *La parcel·la objecte d'aquesta actuació no disposa de condició de solar atès que es troba dintre la unitat d'actuació UA/5PA, la qual no es troba executada ni desenvolupada. L'article 25.2 de la LUIB estableix la necessitat de la condició de solar per a que es puguin atorgar llicències d'edificació entenent-se com a tals, segons estableix la LOE, les intervencions sobre edificis existents que siguin totals o les parcials que produeixin una variació essencial de la configuració, volumetria i del conjunt estructural.*

Haurà de justificar-se que les actuacions sol·licitades no tinguin caràcter total o parcial que produeixin una variació essencial de la configuració, volumetria i del conjunt estructural, així com presentar una justificació de la variació a efectes de paràmetres urbanístics entre l'estat actual autoritzat i el projecte final (incloses ampliacions i legalitzacions).

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

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

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

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

4. *A mes al primer informe tècnic en la tramitació del expedient 3743/2021 per ampliació de piscina també es descrivia «Examinats els expedients obrants a l'arxiu municipal d'aquest ajuntament consta una suspensió d'obres SO 68/1998, per transformar la cambra sanitària ubicada sobre el garatge en habitatge, amb una superfície 35m2. Vistes les fotografies del street view es comproven les obertures del que sembla un espai habitable sobre el garatge. Haurà de presentar-se els corresponents plànols en alçat i en secció així com justificar-se l'ús d'aquest espai ja que segons consta a la ultima llicència municipal MA 142/2002 aquest espai consta com cambra sanitària.*



Ajuntament d' Andratx

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

*5. Per tot el descrit als punts 3 i 4 d'aquest informe es pot determinar que **l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació per haver-se executat obres de reforma i ampliació sense el corresponent títol habilitant.***

6. Segons determina l'article 186 del Reglament de la LOUS: «4. Les edificacions o les construccions que es troben en situació de fora d'ordenació, pel fet que, malgrat s'haguessin implantat legalment, s'hi hagin executat obres d'ampliació i de reforma sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, d'acord amb la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 68 de la LOUS, se sotmeten al règim següent:

a) Són autoritzables, en tot cas, les obres de salubritat, seguretat, higiene, les reparacions, les consolidacions i també les reformes, sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment.

b) També s'autoritzaran les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació, instal·lacions per al compliment del codi tècnic de l'edificació i les d'adaptació al Reglament de supressió de barreres arquitectòniques. No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o les edificacions, en la part il·legal no es podrà realitzar cap tipus d'obra.

c) En cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta o d'ampliació de l'edificació o la construcció implantada legalment quan, dins la mateixa parcel·la o solar, s'haguessin executat obres d'edificació o ampliació sense llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, mentre no es procedeixi, segons correspongui, a la legalització o a la demolició d'aquestes.»

*7. Per tant, ates que no es poden autoritzar obres d'ampliació per trobar-se en situació de fora d'ordenació **no procedeix continuar amb l'estudi de la documentació** presentada del present expedient d'ampliació.*

Conclusió



Ajuntament d' Andratx

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT**, la sol·licitud d'ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat ja que ja l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació per haver-se executat obres de reforma o ampliació sense disposar de llicència, i en compliment a l'article 129 de la LUIB i 186 del RLOUS en aquesta situació no es poden autoritzar obres d'ampliació.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de ampliación de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Miguel Arenas Gou, con visado COAIB n.º 11/08818/22 de fecha 16 de septiembre de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7920).

En el informe de la Celadora Municipal, se describen varias actuaciones ejecutadas sin el correspondiente título habilitante:

«1) Ampliació de la piscina. Obres descrites a l'expedient 3743/2021.

Aquestes obres s'haurien executat entre 2022 i l'actualitat, encara que pareix que al gener de 2022 s'haurien iniciat.

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

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

Por tanto, la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación.

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

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de



Ajuntament d' Andratx

aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- Dada la situación en fuera de ordenación en la que se encuentra la edificación, será de aplicación el artículo 129 de la LUIB, en concordancia con el artículo 186 del RLOUS, que establecen lo siguiente:

«4. Las edificaciones o las construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación, por el hecho de que, a pesar de que se hubieran implantado legalmente, en ellas se hayan ejecutado obras de ampliación y de reforma sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada, de acuerdo con la letra c) del apartado 2 del artículo 68 de la LOUS, se someterán al régimen siguiente:

a) Son autorizables, en todo caso, las obras de salubridad, seguridad, higiene, las reparaciones, las consolidaciones y también las reformas, siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente.

b) También se autorizarán las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios, instalaciones de infraestructuras propias de la edificación, instalaciones para el cumplimiento del Código técnico de la edificación y las de adaptación al Reglamento de supresión de barreras arquitectónicas. Sin embargo, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o las edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

c) En ningún caso se podrá autorizar la realización de ninguna obra de nueva planta o de ampliación de la edificación o la construcción implantada legalmente cuando, dentro de la misma parcela o solar, se hubieran ejecutado obras de edificación o ampliación sin licencia o con licencia que haya sido anulada, mientras no se proceda, según corresponda, a la legalización o a la demolición de éstas.»

QUINTO.- Asimismo, la parcela objeto de esta actuación tampoco dispone de la



Ajuntament d' Andratx

condición de solar a la que hace referencia el artículo 25 de la LUIB, al encontrarse en una unidad de actuación sin ejecutar ni desarrollar (UA/5PA).

SEXTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 2 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Miguel Arenas Gou, con visado COAIB n.º 11/08818/22 de fecha 16 de septiembre de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7920), puesto que la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación por haberse ejecutado obras de reforma y ampliación sin el correspondiente título habilitante.

SÉPTIMO.- 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 DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por el arquitecto Miguel Arenas Gou, con visado COAIB n.º 11/08818/22 de fecha 16 de septiembre de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7920), puesto que la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación por haberse ejecutado obras de reforma y ampliación sin el correspondiente título habilitante.

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

PRIMERO.- Denegar licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER CADERNERA, 10, SOLAR 146 – URB. CALA MORAGUES (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **6079005DD4767N0001MT**, solicitado por **D. VICENT MERAT**, proyecto redactado por el arquitecto Miguel Arenas Gou, con



Ajuntament d' Andratx

visado COAIB n.º 11/08818/22 de fecha 16 de septiembre de 2022, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 23 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7920), puesto que la edificación se encuentra en situación de fuera de ordenación por haberse ejecutado obras de reforma y ampliación sin el correspondiente título habilitante.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO URBANIZABLE**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U)**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (153.739,20.-€).**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB nº 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB nº 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB nº 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB nº 188 de 31/12/2004).

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

TERCERO.- 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: **CIENTO CINCUENTA Y TRES MIL SETECIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON VEINTE CÉNTIMOS (153.739,20.-€).**

CUARTO.- Se deberá dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 5576/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **5576/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **MP6 ARQUITECTURA SL** en nombre y representación de **BRICKS MALLORCA SL**, relativo a la solicitud de **MODIFICADO DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN SUELO RÚSTICO**, licencia de obras otorgada con número de expediente número **MA 113/1998** , proyecto redactado por Asensio Peña Velázquez y Roubaud (MP6 ARQUITECTURA SL) , situado en **PARCELA 765- POLÍGONO 13- ANDRATX**, con referencia catastral 07005A013007650000RE, 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



Ajuntament d' Andratx

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 de 26 de junio y 2 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento (RGE 2024-E.RE.7413) (RGE 2024-E.RE.7618) solicitud de proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras del expediente MA 113/1998. Así mismo, en fecha de 2 de julio de 2024, aportan documentación en relación al promotor de las obras (RGE 2024-E-RE-7624)

2º.- En fecha de 14 de octubre de 2024, se realiza requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas mediante documentación aportada en fecha de 16 de octubre de 2024 (RGE 2024-E-RE-11765).

3º.- En fecha de 11 de marzo de 2025, el interesado presenta escrito (RGE 2025-E-RE-3148) mediante el cual solicita impulso a la emisión del informe técnico.

4º.- En fecha de 24 de julio de 2025, la Técnica Municipal elabora informe técnico desfavorable, el cual se transcribe a continuación:

“Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb numero de registre d'entrada 2024-E-RE-7413, «Projecte de modificacions durant el transcurs de les obres, bàsic i d'execució) de projecte d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina» redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP. amb núm. de visat nº11/105976/24 de data 20.06.2024; s'emet el següent informe:

- 1. Segons es descriu a la memòria les modificacions sol·licitades consisteixen en:*

- Planta baixa:

- reducció dels porxos exteriors*
- reducció del vestíbul d'accessos*
- es desplaça la piscina 1m sense modificar les zones de terrassa pavimentada*



Ajuntament d' Andratx

- *modificacions de la distribució interior i dels buits de façana.*

- Planta pis:

- *modificacions de la distribució interior i dels buits de façana.*
- *Ampliació en planta al eliminar un doble espai existent (compensant amb la reducció de porxos en planta baixa).*

- Fonamentació:

- *s'actualitza la fonamentació real executada que inclou una sala tècnica.*

- Exteriors:

- *Canvi en mur exterior i accés rodat*

Altres modificacions dibuixades als plànols del projecte modificat però que no es descriuen com a tals:

- *camí d'accés rodat pavimentat*
- *formació d'una gran explanada d'accés pavimentada*
- *ampliació del buidat de la muntanya per l'accés de la façana nord*
- *modificació de la cota d'implantació de la planta pis*
- *modificació de les cobertes, passant totes elles a ser inclinades*

1. *Segons l'informe de la zeladora municipal hi ha mes modificacions en el transcurs de les obres que les incloses al projecte de l'expedient 5576/2024.*

De la documentació gràfica presentada i de l'informe d'inspecció de la zeladora municipal de data 03.04.2025, es desprenen modificacions no recollides als plànols com:

- *Forjat sanitari amb accés des de la sala tècnica on hi ha instal·lacions i un segon accés per el costat esquerra.*
- *Instal·lació de 27 plaques fotovoltaïques sobre terreny*
- *instal·lacions de clima sobre una solera i ocult visualment per 3 paraments verticals.*
- *canvis en la configuració de jardineres, escales exteriors i la configuració del vas de piscina*
- *modificació d'alguns buits de façana*
- *modificació de la cota d'implantació de la terrassa contiguous al habitatge*



Ajuntament d' Andratx

El projecte modificat durant el transcurs de les obres ha de reflectir totes les modificacions i atès que és un projecte bàsic i d'execució, el seu contingut haurà de adaptar-se al contingut mínim de projecte que regula l'annex I del CTE.

- 1. Al informe tècnic del expedient 9944/2021 es va indicar que «amb la documentació presentada es comprova que s'ha pujat la cota del forjat de planta pis. Aquesta modificació suposa un augment del volum en tots els cossos que només tenen planta baixa.»*

Segons alçat principal de la darrera documentació presentada, als cossos laterals es marca el forjat a ras de les finestres la qual cosa s'ajustaria al projecte autoritzat. No obstant l'anterior, l'altura determinada al plànol d'alçat no és coincident amb l'altura determinada al plànol de secció. A més, s'hauran de realitzar cales per poder comprovar que es tracta d'un forjat i no d'un cel ras en presència del personal de l'ajuntament.

- 1. L'altura reguladora del torreó del projecte actual, segons es marca la plànol A11, coincideix amb l'alçada reguladora del torreó del projecte que va obtenir llicència. No obstant l'anterior, s'haurà de verificar a l'obra aquesta alçada i l'execució del seu forjat mitjançant cales en presència del personal de l'ajuntament.*
- 2. S'haurà de justificar que amb el canvi en la configuració de les cobertes l'alçada màxima total compleix amb l'article 28 de la Llei 6/1997 (LLSRIB).*
- 3. Es reitera que el canvi en la configuració dels porxos i terrasses **suposa una ampliació a la part central** ja que es configura un tram de porxo on només hi havia pèrgola.*

Es recorda que no es poden realitzar compensacions a sòl rústic i que ates que l'edificació es situa sobre un terreny qualificat per el PTIM com ARIP-Boscós en el que l'ús d'habitatge és un ús prohibit, no es pot autoritzar un augment d'alçada ni cap ampliació, en virtut de la Disposició transitòria dotzena de la LUIB.c .

- 1. Es reitera que en virtut de l'Article 28.2 del a LLSRIB i la Norma 22.1.a.2 del PTIM, en sòl rústic computen com ocupació l'edificació i la resta d'elements constructius.*

Segons la Norma 22.1.c.1 del PTIM, «La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o



Ajuntament d' Andratx

en explotació agrícola, ramadera o forestal.”

A la fitxa urbanística s'indica un valor d'ocupació inferior al de la llicència atorgada, que es correspon únicament a l'ocupació de l'habitatge en planta baixa i els seus porxos. Però ates que son computables la resta d'elements i paviments també serien computables les terrasses, piscines i resta d'elements constructius.

*Entre les darreres modificacions introduïdes hi ha actuacions que suposen un **augment de paràmetre d'ocupació**: camí d'accés rodat pavimentat, formació d'una gran explanada d'accés pavimentada, l'ampliació del buidat de la muntanya per l'accés de la façana nord, etc.*

- 1. Es reitera que segons la Norma 22.c.2 del PTM, els anivellaments exteriors del terreny produïts per l'edificació i la resta d'elements constructius, no es podran situar a més de 1,50 metres per sobre i de 2,20 metres per davall del terreny natural.*

En tot allò que es modifiqui o amplii s'haurà de donar compliment a la citada norma (com a mínima afecta a la modificació de la cota d'implantació de terrassa davant l'habitatge, jardineres, escales i a la formació de nous moviments de terra). S'haurà de sobreposar la topografia original de la parcel·la, marcant-la al plànol de situació indicant el nivell de les terrasses o elements exteriors modificats per tal de poder comprovar que la implantació d'aquests elements exteriors modificats s'ajusta a les cotes màximes permeses.

- 1. A la memòria i a la fitxa urbanística es justifica que la parcel·la està qualificat com ARIP i que es permet l'habitatge unifamiliar segons planejament vigent, si be la parcel·la te part qualificat com ARIP i part com ARIP-Boscós (corresponent a l'àmbit en que es situa l'edificació) i des de l'entrada en vigor del PTIM a ARIP-Boscós l'ús habitatge es un ús prohibit.*
- 2. Es recorda que efectuada visita d'inspecció es comprova que existeix un forjat sanitari, al que s'accedeix des de sota la piscina, que ocupa tota la superfície de les terrasses i que en determinats punts arriba a tenir una alçada interior superior als 4m.*

Atès la visita de la zeladora municipal, sembla que aquest soterrani no ha estat condemnat i per tant, l'obra executada no es correspon amb la documentació de projecte presentat.



Ajuntament d' Andratx

A més, s'ha modificat la situació de la sala tècnica situada a aquest forjat. Les dimensions d'aquesta sala han de ser les mateixes dimensions de la sala del projecte autoritzat. Sinó es tracta d'una ampliació i es recorda que el projecte es situa sobre una categoria de sòl rústic protegit en que segons planejament vigent l'ús d'habitatge unifamiliar és un ús prohibit, per tant **les modificacions no poden suposar en cap cas un ampliació de l'ús d'habitatge** en virtut de la Disposició transitòria dotzena de la LUIB.

1. Als plànols presentats no consta el jacuzzi grafiat. Revisades les fotografies realitzades per la zeladora municipal, sembla que aquest jacuzzi encara es manté atès l'existència de les instal·lacions del mateix.
2. Es reitera que la instal·lació de plaques solars fotovoltaïques sobre el terreny requereix llicència i per tant la seva instal·lació ha de quedar definida a la corresponent sol·licitud.

A més la instal·lació sobre el terreny únicament no computa a nivell de paràmetre d'ocupació si es justifica que s'ajusten a les determinacions de l'article 54.4 de la Llei de Canvi climàtic de les Illes Balears. En els restants casos suposara una ampliació del paràmetre d'ocupació.

1. Es reitera que en relació a la justificació del compliment de les condicions mínimes d'habilitat, Decret 145/1997 i Decret 20/2007 així com les condicions de les Normes 49 i 52. de les NNSS'07, s'adjunta fitxa actualitzada si be les alçades indicades a planta pis no compleixen els mínims del decret d'habitabilitat.
2. Als plànols d'alçat i secció es grafia una pèrgola que atès les fotografies de la zeladora municipal no s'ha executat. A la documentació ha de quedar clar quin és l'abast d'aquest projecte.
3. Als plànols de planta es grafien unes lames al costat de la piscina sobre la barana.

Atès les fotografies de la zeladora municipal no s'ha executat. A la documentació ha de quedar clar quin és l'abast d'aquest projecte.

1. Es recorda que el projecte de modificacions presentat inclou altres canvis que segons fotos de l'informe d'inspecció no s'han executat, tot i que aquest conclou que les obres es troben acabades.



Ajuntament d' Andratx

2. Al plànol A06 es grafien dues superfícies tramades que no queda clar que representen i són incoherents amb la resta de documentació.
3. A
tès l'informe de la zeladora municipal: «Hi ha executat una solera amb tres paraments verticals on hi ha instal·lat maquinara i que tampoc es representa als plànols de referència. I no consta a cap títol habilitant.»

Es reitera que en virtut de l'Article 28.2 del a LLSRIB i la Norma 22.1.a.2 del PTIM, en sòl rústic computen com ocupació l'edificació i la resta d'elements constructius.

Segons la Norma 22.1.c.1 del PTIM, «La part de la parcel·la no ocupada ni per l'edificació ni per la resta d'elements constructius s'ha de mantenir en estat natural o en explotació agrícola, ramadera o forestal.»

En aquest sentit, les **soleres són un augment d'ocupació.**

1. Atès que la llicència 83/2017 es va condicionar a: «s'hauran d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals», s'haurà de justificar el compliment d'aquesta condició.
2. Es reitera que la llicència MA 113/1998 es va atorgar condicionada a: **«que el acceso deberá ser objeto de licencia y a que se practique nota marginal de indivisibilidad de parcela a efectos de aprovechamiento urbanístico»**

Haurà de incloure a l'expedient nota de registre actualitzada en que es deixi constància de la condició d'indivisibilitat de la parcel·la.

En relació a la condició de l'accés no consta la corresponent llicència.

1. Segons el que estableix l'article 156 de la LUIB: «1. Les obres s'han de paralitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar



Ajuntament d' Andratx

amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.»

Per tot quan s'ha exposat les modificacions presentades son canvis substancials, ja que com a mínim s'amplia el paràmetre d'ocupació d'altre elements, el volum dels porxos, per tant segons el citat article les obres s'haurien d'haver paraltzat i ates que les obres es troben executades no es podrà atorgar la llicència de modificació sol·licitada.

Observacions: En cas que s'hagues augmentat l'alçada de l'edificació i en conseqüència el volum del habitatge aquest també seria motiu de denegació de la llicència de modificacions sol·licitada. S'hauria de comprovar mitjançant cales si ha estat augmentada.

Conclusió:

Per tot quan s'ha exposat, el projecte modificat presentat suposa una variació dels paràmetres urbanístics de volum i ocupació, per tant en compliment amb l'article 156 de la LUIB, les obres s'haurien d'haver paraltzat.

Donat que les obres ja estan executades no es pot atorgar la llicència de modificació sol·licitada.

Observacions:

- En cas que s'hagues augmentat l'alçada de l'edificació i en conseqüència el volum del habitatge aquest també seria motiu de denegació de la llicència de modificacions sol·licitada. S'hauria de comprovar mitjançant cales si ha estat augmentada.*
- En relació a la condició de la llicència MA 113/1998 «que el acceso deberá ser objeto de licencia y a que se practique nota marginal de indivisibilidad de parcela a efectos de aprovechamiento urbanístico» i ates que a dia d'avui aquesta no ha estat sol·licitada es **sol·licita informe jurídic per determinar si aquest també és motiu de denegació.***

*Per tot quant s'ha exposat es proposa informar **DESFAVORABLEMENT**, la sol·licitud de modificació en el transcurs de les obres.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de modificaciones durante el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo rústico, presentada ante este Ayuntamiento en fecha de 2 de julio de 2024 (RGE 2024-E-RE-7413)

Consta licencia urbanística de construcción otorgada en fecha 12 de junio de 1998, mediante Comisión de Gobierno Municipal (MA 113/1998).

Según lo descrito en la memoria del proyecto presentado en fecha de 2 de julio de 2024 (RGE 2024-E-RE-7413), y en virtud del informe de la Técnica Municipal de fecha de 17/07/25, las modificaciones solicitadas consisten en :

“- *Planta baixa:*

- *reducció dels porxos exteriors*
- *reducció del vestíbul d'accessos*
- *es desplaça la piscina 1m sense modificar les zones de terrassa pavimentada*
- *modificacions de la distribució interior i dels buits de façana.*

1. - *Planta pis:*

- *modificacions de la distribució interior i dels buits de façana.*
- *Ampliació en planta al eliminar un doble espai existent (compensant amb la reducció de porxos en planta baixa).*
- - *Fonamentació:*
 - *s'actualitza la fonamentació real executada que inclou una sala tècnica.*

- *Exteriors:*

- *Canvi en mur exterior i accés rodat*
 - *Altres modificacions dibuixades als plànols del projecte modificat però que no es descriuen com a tals:*
- *camí d'accés rodat pavimentat*
- *formació d'una gran explanada d'accés pavimentada*
- *ampliació del buidat de la muntanya per l'accés de la façana nord*
- *modificació de la cota d'implantació de la planta pis*
- *modificació de les cobertes, passant totes elles a ser inclinades»*



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2014 de Ordenación y Uso del Suelo (en adelante, LOUS) 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 necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

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

En referencia a lo anterior, el artículo 143 de la LOUS establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

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

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



Ajuntament d' Andratx

en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.»

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 26 de junio de 2024 (RGE 2024-E-RE-7413) y de conformidad con el informe técnico, suponen una alteración de los parámetros urbanísticos de volumen y ocupación, lo que implicarían el incumplimiento del artículo 156 de la LUIB, visto que las obras deberían haberse paralizado, y consta que las mismas ya están ejecutadas.

CUARTO.- Sin perjuicio de lo anterior, consta en el expediente informe de inspección de fecha de 3 de abril de 2025, mediante el cual se indica que se han ejecutado modificaciones no contempladas en el proyecto presentado en fecha de 2 de julio de 2024 (RGE 2024-E-RE-7413):

“Forjat sanitari amb accés des de la sala tècnica on hi ha instal·lacions i un segon accés per el costat esquerra.

- *Instal·lació de 27 plaques fotovoltaiques sobre terreny*
- *instal·lacions de clima sobre una solera i ocult visualment per 3 paraments verticals.*
- *canvis en la configuració de jardineres, escales exteriors i la configuració del vas de piscina*
- *modificació d'alguns buits de façana*
- *modificació de la cota d'implantació de la terrassa contigua al habitatge»*

Así mismo, según informe técnico de fecha de 17/07/25 concretamente en los puntos 3, 4,6 y 7 se describen actuaciones que suponen un aumento de ocupación, volumen y ampliación.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 2337, de 14 de mayo de 2025, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de modificaciones durante el



Ajuntament d' Andratx

transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo rústico, presentada ante este Ayuntamiento en fecha de 2 de julio de 2024 (RGE 2024-E-RE-7413) visado en fecha de 20/06/2024, con número 11/105976/24**,** proyecto redactado por Asensio Peña Velázquez y Roubaud (MP6 ARQUITECTURA SL), en **POLÍGONO 13 PARCELA 765 DE ANDRATX (ANDRATX)**, referencia catastral 07005A013007650000RE , presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 26 de junio de 2024 (RGE 2024-E-RE-7413), visto que tal como indica el informe técnico, el proyecto de modificación durante el transcurso de las obras presentado, supone una variación de los parámetros urbanísticos de volumen y ocupación, por ende en cumplimiento del artículo 156 LUIB las obras deberían haberse paralizado, y se encuentran totalmente ejecutadas.

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

PRIMERO.- DENEGAR MODIFICADO DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN SUELO RÚSTICO, licencia de obras otorgada con número de expediente número **MA 113/1998**, proyecto redactado por Asensio Peña Velázquez y Roubaud (MP6 ARQUITECTURA SL), **situado en PARCELA 765- POLÍGONO 13- ANDRATX**, referencia catastral 07005A013007650000RE, solicitado por **MP6 ARQUITECTURA SL**, en nombre y representación de **BRICKS MALLORCA SL***,* visto que tal como indica el informe técnico, el proyecto de modificación durante el transcurso de las obras presentado, supone una variación de los parámetros urbanísticos de volumen y ocupación, por ende en cumplimiento del artículo 156 LUIB las obras deberían haberse paralizado, y se encuentran totalmente ejecutadas.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

TERCERO.- Dar traslado al Departamento Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos de remitir el presente Acuerdo a la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca.

Expedient 6584/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **6584/2024**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a D. **MICHAEL CHRISTENSEN**, correspondiente a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (LO 180/1987)**, situadas en **CARRER CONGRE, 92 (PUERTO DE ANDRATX)**, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística LO 180/1987 fue concedida en virtud de Acuerdo de la Corporación municipal en sesión celebrada el día 10 de agosto de 1987, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

expediente	Objeto	plazos
LO-180/1987	Proyecto básico y de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada Otorgada por acuerdo de la Corporación municipal en sesión celebrada el día 10 de	12 meses (ejec)



Ajuntament d' Andratx

	agosto de 1987	
LO-381/1988	Prórroga de LO-180/1987 Otorgada por Acuerdo de la Comisión de Gobierno en sesión celebrada en fecha de 19 de septiembre de 1988. Notificación día 11 de abril de 1989	12 meses (ejec)
6919/2023	Consulta Fons de l'Arxiu Municipal.	
4282/2024	Certificado de Alineación.	
6952/2021	Proyecto básico y de ejecución de vivienda unifamiliar aislada y piscina Informe técnico favorable condicionado a la caducidad del expediente LO-180/1987.	6 meses (inicio) 24 meses (ejec)

2º.- Consta informe técnico de fecha 8 de abril de 2025 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de mayo de 2025, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística LO 180/1987, y conceder el correspondiente trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de quince días presentase alegaciones.

4º.- Se publicó en el BOE n.º 165, de fecha 10 de julio de 2025

5º.- Transcurrido el plazo de quince días del trámite de audiencia, no consta ningún registro de entrada presentado en concepto de alegaciones por parte del interesado en relación al expediente que nos ocupa.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de mayo de 2025, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística LO 180/1987, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada, situada en el carrer Congre, 92 del Puerto de Andratx.

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 el Reglamento General de la



Ajuntament d' Andratx

Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), normativa vigente en el momento de concesión de la licencia n.º 883/2019.

TERCERO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia LO 180/1987, esto es, la LDU, concretamente a su artículo 8 establece lo siguiente:

“1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal, deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a veinticuatro meses.

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

3. La caducidad de la licencia será declarada por el Organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las actuaciones.

4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.”

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

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

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

En este orden, la jurisprudencia se ha venido pronunciando a lo largo de los años y considera que, *«aunque en la licencia de obra se fije un plazo de validez, éste nunca opera automáticamente, sino que se requiere una expresa declaración de*



Ajuntament d' Andratx

caducidad, mediante un expediente seguido con intervención del interesado, emisión de informes y acreditación y ponderación de todas las circunstancias concurrentes, incluidas sobre todo las que hayan determinado la inactividad del titular de la licencia. Esta inactividad ha de revelar un evidente y claro propósito del sujeto inactivo de abandonar o desistir de su intención a edificar» (SSTS 24 julio 1995 y 16 de abril de 1997).

CUARTO.- La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, 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 anteriormente, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la declaración de caducidad de la licencia urbanística n.º 883/2019, correspondiente a la **LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (LO 180/1987)**, situadas en **CARRER CONGRE, 92 (PUERTO DE ANDRATX)**, otorgada a **D. MICHAEL CHRISTENSEN**, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia y no se han ejecutado las obras amparadas en la misma.

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

PRIMERO. Declarar la caducidad de la licencia urbanística urbanística LO 180/1987, otorgada a favor de **D. MICHAEL CHRISTENSEN**, en virtud de Acuerdo por la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de mayo de 2025, correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (LO 180/1987)**, situadas en **CARRER CONGRE, 92 (PUERTO DE ANDRATX)**, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia y no se han ejecutado las obras amparadas en la misma.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

Expedient 4806/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4806/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER SIRVIOLA, 41 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **D. JAN PETERS**, con referencia catastral 7760007DD4776S0001PM, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 20 de marzo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2647), siendo completada en fecha 24 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5833), en fecha 8 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5464).

2º.- En fecha 10 de octubre 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 4 de octubre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-13978).

3º.- En fecha 12 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-11611), siendo completado en fecha 10 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14267).

4º.- En fecha 4 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 4 de febrero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-1629).

5º.- En fecha 15 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-3391).

6º.- En fecha 2 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

1*.** Según el proyecto presentado, las obras solicitadas tienen por objeto la instalación de un ascensor en una vivienda unifamiliar aislada con piscina.*

- *Se trata de un proyecto de intervención sobre una edificación existente. Revisados los expedientes aportados por el archivo municipal y facilitados por la gestión administrativa del Departamento de Urbanismo de este Ayuntamiento, la vivienda unifamiliar aislada objeto de intervención fue construida con licencia según expediente MA 2000/148. Consta Certificado de primera ocupación (CFO 2007/022).*

2. Al tratarse de una actuación sobre un edificio existente inadecuado al planeamiento, el proyecto justifica que según las determinaciones del artículo



Ajuntament d' Andratx

70, el edificio se encuentra en situación primera (la edificación excede de la edificabilidad máxima permitida por planeamiento vigente).

"En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a) Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos a las ordenanzas particulares de cada zona y, en todo caso, las señaladas en el apartado 1 del artículo 129 de la LUIB.

b) En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona. Los sótanos también se podrán ampliar hasta agotar la ocupación permitida cuando estén destinados al uso de aparcamientos o instalaciones y servicios propios de la edificación.

c) También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.

3. Si bien en esta situación el planeamiento municipal no permite las obras de ampliación la intervención se puede justificar en virtud del artículo 43 de la Ley 8/2017 de accesibilidad de las Illes Balears: «Condiciones urbanísticas aplicables.

En la autorización de las obras cuya finalidad sea la supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones existentes, los elementos necesarios para la instalación de ascensores no son computables a los efectos de ocupación del suelo y volumen edificable, ni les son de aplicación las distancias mínimas a umbrales, a otras edificaciones o a la vía pública, siempre que se den simultáneamente las siguientes circunstancias:

a) No existan alternativas técnica y económicamente viables para hacer accesible la vivienda o las viviendas según la normativa aplicable.

b) Las obras sean proporcionales con la causa que las motiva, teniendo en cuenta las circunstancias de la edificación."

La actuación objeto del presente expediente supone una pequeña ampliación de 2,67m2 en planta sótano y 1,66m2 en planta baja y en planta piso.



Ajuntament d' Andratx

4. *Examinada la documentación presentada para la subsanación de deficiencias, con numero de registre 2025-E-RE-3391, proyecto básico de instalación de ascensor en una vivienda unifamiliar aislada, firmado por el arquitecto Alberto Rodríguez Ramírez, se informa que se han subsanado todas las deficiencias de los anteriores informes técnicos y que este cumple esencialmente con la normativa urbanística vigente.*

Conclusión:

*Por todo lo expuesto anteriormente, se propone informar **FAVORABLEMENTE** el proyecto básico de instalación de ascensor en una vivienda unifamiliar aislada, firmado por el arquitecto Alberto Rodríguez Ramírez, proyecto sin visado colegial, presentado con número de registro 2025-E-RE-3391 siempre que se de cumplimiento a las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de instalación de ascensor en una vivienda unifamiliar aislada existente, redactado por el arquitecto Alberto Rodríguez Ramírez, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3391).

Según los expedientes que obran en el archivo municipal, la edificación fue construida con licencia MA 148/2000. Consta también certificado de primera ocupación CFO 22/2007.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesarios los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- Al tratarse de una actuación sobre un edificio existente inadecuado al planeamiento vigente, el proyecto justifica que según las determinaciones del artículo 70, el edificio se encuentra en situación primera (la edificación excede de la edificabilidad máxima permitida por planeamiento vigente).

«En estos edificios se permitirán los siguientes tipos de obras:

a) Obras de reforma y cambio de uso de entre los permitidos a las ordenanzas particulares de cada zona y, en todo caso, las señaladas en el apartado 1 del artículo 129 de la LUIB.

b) En casos debidamente justificados se podrá ampliar el edificio existente hasta un diez por ciento (10 %) de la superficie edificada compensando esta ampliación con la demolición de una superficie igual a la ampliada y siempre que la mencionada ampliación se ajuste al resto de los parámetros de la zona. Los sótanos también se podrán ampliar hasta agotar la ocupación permitida cuando estén destinados al uso de aparcamientos o instalaciones y servicios propios de la edificación.

c) También se autorizarán las obras que permitan adecuar la edificación a la situación siguiente.»

En esta situación el planeamiento municipal no permite obras de ampliación, sin embargo, la intervención se puede justificar en virtud del artículo 43 de la Ley 8/2017 de accesibilidad de las Illes Balears:

«En la autorización de las obras cuya finalidad sea la supresión de barreras arquitectónicas en edificaciones existentes, los elementos necesarios para la instalación de ascensores no son computables a los efectos de ocupación del suelo y volumen edificable, ni les son de aplicación las distancias mínimas a umbrales, a otras edificaciones o a la vía pública, siempre que se den simultáneamente las siguientes circunstancias:



Ajuntament d' Andratx

a) No existan alternativas técnica y económicamente viables para hacer accesible la vivienda o las viviendas según la normativa aplicable.

b) Las obras sean proporcionales con la causa que las motiva, teniendo en cuenta las circunstancias de la edificación.»

La actuación objeto del presente expediente supone una pequeña ampliación de 2,67m2 en planta sótano y 1,66m2 en planta baja y en planta piso.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB**, en fecha 2 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de instalación de ascensor en una vivienda unifamiliar aislada existente, redactado por el arquitecto Alberto Rodríguez Ramírez, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3391), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada*.*

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de instalación de ascensor en una vivienda unifamiliar aislada existente, redactado por el arquitecto Alberto Rodríguez Ramírez, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3391), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada*.*

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE INSTALACIÓN DE ASCENSOR EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER SIRVIOLA, 41 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **D. JAN PETERS**, con



Ajuntament d' Andratx

referencia catastral 7760007DD4776S0001PM, proyecto redactado por el arquitecto Alberto Rodríguez Ramírez, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3391), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada*.*

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (31.991,43.-€).**

3- Plazos:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.»

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará la extinción de los efectos de la licencia por ministerio legal, no siendo necesaria declaración alguna por parte del Ayuntamiento.

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

CUARTO.- Se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la LUIB, en cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas:

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de



Ajuntament d' Andratx

forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y UN MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN EUROS CON CUARENTA Y TRES CÉNTIMOS (31.991,43.-€).**

Expedient 5917/2024. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **5917/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **D. ALEXANDER BULATOV**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN (SIN PROYECTO) DE INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO**, situado en el **CARRER RODRIGUEZ ACOSTA, 18 PI:01 Pt:A (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 7775220DD4777N0003TA, 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 21 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2024-E-RE-7303), siendo completada en fecha 13 de agosto de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-9191).

2º.- En fecha 28 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico



Ajuntament d' Andratx

favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2024-E-RE-7303 en data de 21/06/2024, de legalització d'instal·lació d'aire condicionat (sense projecte), inform:

- L'objecte de la sol·licitud és la legalització de la instal·lació d'aire condicionat a un habitatge en una edificació plurifamiliar entre mitgeres, c/ Rodríguez Acosta, 18, 1er A.

- En compliment del que disposa l'article 52 de les NS, la instal·lació per aire condicionat no sobresurt de la línia de façana, ni és visible des de la via pública, segons fotografies aportades i les incloses a l'informe d'inspecció per part dels zeladors municipals les unitats exteriors de clima s'ubiquen sobre una terrassa per tant s'ajusten al que regula la normativa vigent.

CONCLUSIÓ:

*Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència de legalització d'instal·lació d'aire condicionat, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència.*

*Ates que l'acord de resolució del expedient d'infracció urbanística **2549/2020** de data 15.09.2020 va acordar «ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a ALEXANDER BULATOV, con NIF núm. Y276XXXXK, y NATALIA BULATOVA, con NIF núm. Y276XXXXP, ..., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en calle Rodriguez Acosta, 18 Pl:01 Pt:A, Andratx, referencia catastral núm. 7775220DD4777N0003TA, consistentes en "Colocación de los aparatos de aire acondicionado", lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos» L'informe jurídic haurà de determinar si es pot atorgar llicència de legalització mentre hi hagi resolució ferma en que s'ordena «la demolició de les obres, la restitució dels terrenys al seu estat anterior i el cessament definitiu dels actes i usos desenvolupats i de qualsevol dels serveis públics».”*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de instalación de aire acondicionado, documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7303).

En fecha 24 de marzo de 2014, la Celadora Municipal emitió informe de inspección en el que se describen las siguientes actuaciones:

“1) Preinstalación de aire acondicionado de las 5 viviendas. Lo que supone realizar regatas para pasar los tubos y la colocación de las pertinentes cajas.

2) Pasar el cableado pertinente para la instalación de las 5 viviendas.

3) Colocación de los aparatos de aire acondicionado en las 5 viviendas.”

Consta expediente de infracción urbanística nº 2549/2020. En fecha 15 de septiembre de 2021 se acordó ordenar el restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada y un procedimiento sancionador por la ejecución de obras sin título habilitante consistentes en: *“Colocación de los aparatos de aire acondicionado, lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.”*

SEGUNDO.- 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



Ajuntament d' Andratx

vigencia de la ordenación anterior.”

CUARTO.- En cuanto a la cuestión planteada en el informe técnico sobre si es posible otorgar la licencia de legalización pese que haya orden firme de restablecimiento, señalar que el artículo 176.1 de la LUIB establece lo siguiente: *“La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.”*

Por ende, el único inconveniente es que no da lugar a reducción, pero no impide legalizar.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 28 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de instalación de aire acondicionado, documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7303), 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 instalación de aire acondicionado, documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7303), 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 **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN (SIN PROYECTO) DE INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO**, situado en el **CARRER RODRIGUEZ ACOSTA, 18 PI:01 Pt:A (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

7775220DD4777N0003TA, solicitado por **D. ALEXANDER BULATOV**, documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7303), 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: **PLURIFAMILIAR 4 (PA·P4)**.

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DOS MIL SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (2.779,00.-€)**.

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 SETECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS (2.779,00.-€).**

Expedient 4021/2025. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **4021/2025**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (SIMPLIFICADO) DE SUSTITUCIÓN DE PÉRGOLA DECORATIVA POR OTRA PÉRGOLA DE LA MISMA APARIENCIA Y MATERIALES**, situada en **CARRER JÚPITER, 1 – SANT ELM (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **4316307DD4841N0001IG**, solicitado por **D^a. FRANCISCA PICORNELL ALOU**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto



Ajuntament d' Andratx

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 14 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6657), siendo completada en fecha 27 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7338).

2º.- En fecha 11 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«6.- **INFORME TÈCNIC:**

Antecedents

Consta llicència de construcció d'un chalet en Sant Elm, amb núm. d'expedient LO 1956/24 i llicència atorgada en data 09/05/1956.

Davant del solar passa la Ruta de Pedra en Sec, no obstant això no serà necessari informe previ de Patrimoni.

L'habitatge està catalogat pel Catàleg de Patrimoni Municipal segons la fitxa 425 AC Es Marges.

Consideracions tècniques

Consta instrucció interna de data 10.04.2025, d'en espais urbans on transita la Ruta de Pedra en Sec protegida i amb fitxa pròpia dins el Catàleg de Patrimoni d'Andratx, amb la següent conclusió:

«No serà necessari tramitar informe preceptiu del Departament de Patrimoni en relació amb el patrimoni cultural per a actuacions localitzades en sòl urbà consolidat on la Ruta de Pedra en Sec travessa l'àmbit sense presència material significativa.»

D'altra banda, l'habitatge es troba catalogat pel Catàleg de Patrimoni Municipal segons la fitxa 425 AC Es Marges. Dins les intervencions admissibles, la fitxa diu:

«Només es permeten les obres de manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració (en cas de ruïna i d'acord amb la normativa establerta en el catàleg)...»



Ajuntament d' Andratx

Les obres sol·licitades consisteixen en la substitució de les biguetes de la pèrgola d'entrada situada en planta baixa, amb les mateixes característiques que les existents, es a dir, mides, material i posició. Per tant, s'entén que aquesta actuació es troba dins les permeses per la citada fitxa del catàleg.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT a l projecte refós presentat en data 14/05/2025 amb 2025-E-RE-6657, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución (simplificado) de sustitución de pérgola decorativa por otra pérgola de la misma apariencia y materiales, proyecto redactado por la arquitecta Gloria Martínez Picornell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7338).

Consta licencia de construcción de la vivienda donde se pretenden llevar a cabo las actuaciones LO 24/1956.

Según el informe técnico municipal, las obras consisten en la sustitución de las biguetas de la pérgola de entrada situada en la planta baja, con las mismas características que las existentes.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

«d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto



Ajuntament d' Andratx

técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 11 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución (simplificado) de sustitución de pérgola decorativa por otra pérgola de la misma apariencia y materiales, proyecto redactado por la arquitecta Gloria Martínez Picornell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7338), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, 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** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución (simplificado) de sustitución de pérgola decorativa por otra pérgola de la misma apariencia y materiales, proyecto redactado por la arquitecta Gloria Martínez Picornell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7338), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (SIMPLIFICADO) DE SUSTITUCIÓN DE PÉRGOLA DECORATIVA POR OTRA PÉRGOLA DE LA MISMA APARIENCIA Y MATERIALES, situada en CARRER JÚPITER, 1 – SANT ELM (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

4316307DD4841N0001IG, solicitado por **D^a. FRANCISCA PICORNELL ALOU**, proyecto redactado por la arquitecta Gloria Martínez Picornell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7338), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo^{**}: SUELO URBANO (SANT ELM)^{**}
- Zonificación: **P1 - PLURIFAMILIAR**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (5.385,00.-€)**.

3º.- Plazos:

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CINCO MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS (5.385,00.-€).**

Expedient 7208/2024. Llicència urbanística de legalització sense projecte DESFAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia nº **7208/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, relativo a la solicitud de



Ajuntament d' Andratx

LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CERRAMIENTO, situado en el **CARRER CORAL, 8, 10, 12 y 14 – CARRER GRUMER, 2 (T.M. ANDRATX)**, con referencias catastrales 7468008DD4776N0001FG y 7468009DD4776N0001MG, 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 2 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2023-E-REE-9676), siendo completado en fecha 26 de septiembre de 2024 (R.G.E. 2024-E-RE-10819).

2º.- Consta informe de inspección emitido por la Celadora en fecha 11 de diciembre de 2024: *“Personada en la citada situació es comprova que el tancament de parcel·la s’ajusta a això descrit a l’expedient 7208/2024 i per tant, aparentment, es legalitzaria l’expedient 10059/2021.*

En el moment de la inspecció no s’aprecia la grua torre descrita a l’expedient 5686/2022.”

3º.- En fecha 30 de mayo de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2024-E-RE-9676 en data de 02/09/2024, de legalització de tancament (sense projecte), inform:

L’objecte de la sol·licitud és la legalització d’un tancament de:

- Reixa de simple torsió amb pals metàl·lics de 211 ml i 1,50 m d'alçada*
- Porta d'accés per vianants d'1,50x1,00 m*



Ajuntament d' Andratx

- Porta d'accés per a vehicles d'1,50x4,00 m

Consta informe d'inspecció emès en data de 11/12/2024 per la zeladora municipal, en el qual constata que les obres s'ajusten a la documentació presentada:

"Personada en la citada situació es comprova que el tancament de parcel·la s'ajusta a això descrit a l'expedient 7208/2024 i per tant, aparentment, es legalitzaria l'expedient 10059/2021."

D'acord amb el que disposa l'article 145 de les NS vigents:

"2. En las zonas de tipología de edificación aislada el vallado de solar a la calle o entre linderos tendrán una altura máxima de 2 m y se podrán hacer con cierre ciego hasta una cota máxima de 1 m por encima de la acera o del terreno, pudiéndose complementar con cerramientos o protecciones diáfanos, verjas o pantalla vegetal. "

Per tant, la reixa de simple torsió no estaria permesa.

El tancament executat no compleix amb la normativa urbanística d'aplicació.

CONCLUSIÓ:

Per tot això, es proposa informar DESFAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència de legalització de tancament ja que aquest no compleix amb la normativa urbanística d'aplicació, concretament, amb l'article 145 de les NS."

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 ejecutado sin el correspondiente título habilitante, presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9676).

Consta expediente de infracción urbanística nº 10059/2021.

El objeto de la presente solicitud es la legalización de un cerramiento de:

1. *"Reixa de simple torsió amb pals metàl·lics de 211 ml i 1,50 m d'alçada.*
2. *Porta d'accés per vianants d'1,50x1,00 m.*
3. *Porta d'accés per a vehicles d'1,50x4,00 m."*



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento general de la LUIB (RLUIB), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes 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.

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.”

CUARTO.- De conformidad con el artículo 145 de las NNSS'23: *“2. En las zonas de tipología de edificación aislada el vallado de solar a la calle o entre linderos tendrán una altura máxima de 2 m y se podrán hacer con cierre ciego hasta una cota máxima de 1 m por encima de la acera o del terreno, pudiéndose complementar con cerramientos o protecciones diáfanas, verjas o pantalla vegetal.”*

Por tanto, la reja de simple torsión no estaría permitida, y en consecuencia, el cerramiento objeto de la presente legalización no cumple con la normativa urbanística.

QUINTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 30 de mayo de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia de licencia de legalización de cerramiento ejecutado sin el correspondiente título habilitante, presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9676), dado que no se cumple con la normativa



Ajuntament d' Andratx

urbanística de aplicación, concretamente, con el artículo 145 NNSS'23.

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 DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de cerramiento ejecutado sin el correspondiente título habilitante, presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9676), dado que no se cumple con la normativa urbanística de aplicación, concretamente, con el artículo 145 NNSS'23.

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

PRIMERO. Denegar **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CERRAMIENTO**, situado en el **CARRER CORAL, 8, 10, 12 y 14 – CARRER GRUMER, 2 (T.M. ANDRATX)**, con referencias catastrales 7468008DD4776N0001FG y 7468009DD4776N0001MG, solicitado por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9676), dado que no se cumple con la normativa urbanística de aplicación, concretamente, con el artículo 145 NNSS'23.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **PA·U2.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (7.389,22.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

- **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.

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **SIETE MIL**



Ajuntament d' Andratx

**TRESCIENTOS OCHENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS
(7.389,22.-€).**

Expedient 1011/2025. Projecte de Restabliment y legalització FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **1011/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **VAMTAJ CALA LLAMP. ORADA, S.L.**, relativo a la solicitud de **RESTABLECIMIENTO A LA LEGALIDAD URBANÍSTICA DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situado en el **CARRER ORADA, 37 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 7964006DD4776S0001TM, 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 30 diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento propuesta de restablecimiento + legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2024-E-RE-14847), siendo completada en fecha 13 de febrero de 2025 (R.G.E. 2025-E-RE-2043), en fecha 28 de febrero de 2025 (R.G.E. 2025-E-RC-1194) en fecha 7 de marzo de 2025 (R.G.E. 2025-E-RE-3017) y n fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. 2025-E-RE-4120).

2º.- En fecha 7 de abril 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 20 de marzo de 2025 (R.G.S. nº. 2025-S-RE-5640 y 2025-S-RE-5641).

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 14 de mayo de 2025:



Ajuntament d' Andratx

“Personada en la citada situació, per dur a terme una inspecció visual, es comprova que l’habitatge està completament acabat.

Vist el projecte presentat al registre d’entrada 2025-E-RE-2043 de 13/02/2025 amb visat 11/01328/25 de 10/02/2025, s’informa l’estat actual de l’edificació s’ajusta, en general, a allò descrit al citat projecte tant la part de obres a restituir com la part d’obres a legalitzar. de restitució com legalització.

No obstant això, es detecta que en la planta coberta la barana arriba fins al mur de la façana posterior en la zona de les plaques fotovoltaïques i l’enrajolat s’ha ampliat. També es detecta que la piscina està alineada amb la barana.

Per tant, es conclou que:

1.-les obres sense ajustar-se a títol habilitant eren les descrites a l’informe tècnic de dia 27/02/2024 de l’expedient 8265/2023 i a l’informe d’inspecció de dia 29/09/2024 de l’expedient 1839/2024. I que amb l’expedient 1011/2025 s’ha restituit una part i l’altre pendent de legalització”

4º.- En fecha 23 de mayo 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-7224), siendo completado en fecha 13 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8159).

5º.- En fecha 17 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 23 de maig de 2025 amb núm. de registre 2025-E-RE-7224, la tècnic que subscriu informa:

1. Es presenta un projecte conjunt de restabliment de la realitat fiscal alterada i legalització. Per tant, no es pot atorgar la llicència de legalització fins que no s’ha constatat l’execució material prèvia de les demolicions o els restabliments prevists en el projecte únic. Consta informe de inspecció signat en data 14/05/2025 en el qual s’estableix que:

· Vist el projecte presentat al registre d’entrada 2025-E-RE-2043 de 13/02/2025 amb visat 11/01328/25 de 10/02/2025, s’informa l’estat actual de l’edificació s’ajusta,



Ajuntament d' Andratx

en general, a allò descrit al citat projecte tant la part de obres a restituir com la part d'obres a legalitzar. de restitució com legalització.

- No obstant això, es detecta que en la planta coberta la barana arriba fins al mur de la façana posterior en la zona de les plaques fotovoltaïques i l'enrajolat s'ha ampliat. També es detecta que la piscina està alineada amb la barana.*
- les obres sense ajustar-se a títol habilitant eren les descrites a l'informe tècnic de dia 27/02/2024 de l'expedient 8265/2023 i a l'informe d'inspecció de dia 29/09/2024 de l'expedient 1839/2024. I que amb l'expedient 1011/2025 s'ha restituit una part i l'altre pendent de legalització.».*

2. Les obres que es restitueixen, segons la documentació adjunta és la següent:

- Baranes de vidre de la planta pis: s'elimina el q-ralling situat a la zona del ràfec que dona al pati posterior i es col·loquen baranes a la zona en les quals s'obrin les fusteries, tal com estava previst al projecte aprovat.*
- Baranes de vidre de la planta coberta: es desplacen les baranes fins que coincideixen amb la línia de façana de planta pis, tal com estava previst al projecte aprovat.*
- sale de màquines de la planta soterrani: s'elimina la paret que divideix en dos la sala de màquines, tornat a la sala de màquines del projecte aprovat .*
- Ús de la dependència a la planta soterrani. La planta soterrani no disposava d'ús quan es va realitzar la visita de inspecció. Es restitueix l'ús d'aquesta dependència que torna a ser una bodega.*
- Restitució del patinet de instal·lacions a la planta soterrani. Es situen els tubs de instal·lacions tapats amb unes lames per evitar la visió.*
- Restitució del mur de pedra en espai d'arrambatge en planta baixa: es restitueix el mur de pedra situat a l'espai d'arrambatge a la cota de coronació indicada al projecte aprovat.*

Les obres de restabliment grafiades al projecte de restabliment coincideix amb el que es va sol·licitar a la llicència original i coincideixen amb els punts a), b), c), e) i j) de l'apartat antecedents.

3. Les obres que es sol·liciten per legalitzar són:



Ajuntament d' Andratx

- *Esmena de deficiències de informe desfavorable 20/11/23 després de la visita de inspecció de final d'obra. Aportació de secció en la qual es poden comprovar les cotes excavades. Es refereix a l'excavació realitzada en front de la sala de màquines. Es justifica que és una cambra sanitària, per tant, compleix amb la normativa d'aplicació.*
- *Posició de la finestra situada al menjador de planta baixa. La finestra s'ha situada a la part exterior de la paret però no s'ha augmentat cap paràmetre urbanístic. Es dona compliment a la normativa d'aplicació.*
- *Ràfec de planta pis. Es tracta d'un ràfec d'una amplària inferior a 1 m, per tant, compleix amb la normativa d'aplicació.*
- *Moviments de terra al jardí posterior de l'habitatge. Es realitzen moviments de terra a l'àrea d'arrambatge que sobresurten 0,50 m per sobre del terreny natural, per tant compleixen amb la normativa d'aplicació.*
- *Caixa d'escala en planta coberta. A la visita de inspecció es va comprovar que el badalot d'escala de sortida a coberta disposava d'una superfície superior a 17 m². Es modifica aquesta caixa d'escala i es realitza una amb superfície no superior a 17 m².*
- *En relació al còmput del coeficient d'aprofitament sota rasant s'ha efectuat la suma de cada una de les plantes que hi ha sota rasant. Efectuada aquesta suma, el coeficient concorda amb la normativa d'aplicació.*
- *Consten 3 pressuposts: el de restitució, el de les obres que es legalitzen i el de les obres que s'han d'executar per legalitzar els diferents elements constructius.*

Amb aquest expedient queden restituïdes i legalitzades les obres que s'anomenen al certificat d'acord de la JGL de dia 08/11/24 en el qual s'inicia un procediment sancionador (exp. 1839/2024).

Conclusions

Aquest informe s'emet en aplicació del que determina l'article 189.4 de la LUIB.

En data 20 de març de 2025, la tècnic que subscriu va signar un informe favorable en relació a la sol·licitud de restabliment sol·licitada, segons projecte redactat per l'arquitecte Jaime Pascual Salvá, amb visat COAIB núm. 11/02412/25 de data



Ajuntament d' Andratx

06.03.2025, presentat amb núm. de registre 2025-E-RE-3017.

Un cop realitzada la visita de comprovació de la zeladora municipal i revisat el projecte de legalització, es proposa informar FAVORABLEMENT el projecte de legalització d'obres d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina amb núm. de visat 11/05591/25 de data 22 de maig de 2025 i núm. de registre d'entrada a aquest ajuntament 2025-E-RE-7224. en data 23 de 2025."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la propuesta de restablecimiento a la legalidad urbanística de la realidad física alterada, así como licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante en vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Jaime Pascual Salvà, con visado COAIB nº 11/02412/25, de fecha 6 de marzo de 2025 (restablecimiento) y visado COAIB nº 11/05591/25, de fecha 22 de mayo de 2025 (legalización).

Consta expediente sancionador por infracción urbanística nº 1839/2024.

Visto la documentación registrada, se solicita la legalización de las siguientes actuaciones:

- *"Esmena de deficiències de informe desfavorable 20/11/23 després de la visita de inspecció de final d'obra. Aportació de secció en la qual es poden comprovar les cotes excavades. Es refereix a l'excavació realitzada en front de la sala de màquines. Es justifica que és una cambra sanitària, per tant, compleix amb la normativa d'aplicació.*
- *Posició de la finestra situada al menjador de planta baixa. La finestra s'ha situada a la part exterior de la paret però no s'ha augmentat cap paràmetre urbanístic. Es dona compliment a la normativa d'aplicació.*
- *Ràfec de planta pis. Es tracta d'un ràfec d'una amplària inferior a 1 m, per tant, compleix amb la normativa d'aplicació.*
- *Moviments de terra al jardí posterior de l'habitatge. Es realitzen moviments de terra a l'àrea d'arrambatge que sobresurten 0,50 m per sobre del terreny natural, per tant compleixen amb la normativa d'aplicació.*



Ajuntament d' Andratx

- *Caixa d'escala en planta coberta. A la visita de inspecció es va comprovar que el badalot d'escala de sortida a coberta disposava d'una superfície superior a 17 m2. Es modifica aquesta caixa d'escala i es realitza una amb superfície no superior a 17 m2.*
- *En relació al càlcul del coeficient d'aprofitament sota rasant s'ha efectuat la suma de cada una de les plantes que hi ha sota rasant. Efectuada aquesta suma, el coeficient concorda amb la normativa d'aplicació.*
- *Consten 3 pressuposts: el de restitució, el de les obres que es legalitzen i el de les obres que s'han d'executar per legalitzar els diferents elements constructius."*

Y la propuesta de restablecimiento incluye las siguientes actuaciones:

- *"Baranes de vidre de la planta pis: s'elimina el q-ralling situat a la zona del ràfec que dona al pati posterior i es col·loquen baranes a la zona en les quals s'obrin les fusteries, tal com estava previst al projecte aprovat.*
- *Baranes de vidre de la planta coberta: es desplacen les baranes fins que coincideixen amb la línia de façana de planta pis, tal com estava previst al projecte aprovat.*
- *sale de màquines de la planta soterrani: s'elimina la paret que divideix en dos la sala de màquines, tornat a la sala de màquines del projecte aprovat .*
- *Ús de la dependència a la planta soterrani. La planta soterrani no disposava d'ús quan es va realitzar la visita de inspecció. Es restitueix l'ús d'aquesta dependència que torna a ser una bodega.*
- *Restitució del patinet de instal·lacions a la planta soterrani. Es situen els tubs de instal·lacions tapats amb unes lames per evitar la visió.*
- *Restitució del mur de pedra en espai d'arrambatge en planta baixa: es restitueix el mur de pedra situat a l'espai d'arrambatge a la cota de coronació indicada al projecte aprovat."*

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento general de la LUIB (RLUIB), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes



Ajuntament d' Andratx

sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En relación a un proyecto conjunto de restablecimiento y de legalización, el artículo 189.4 de la LUIB establece:

“En caso de que la regularización urbanística de una unidad predial exija conjuntamente una licencia de legalización de determinadas obras o usos y el restablecimiento a su estado anterior de otras obras o usos, se podrá presentar ante el ayuntamiento un proyecto único que incluya conjuntamente la legalización y la demolición o el restablecimiento. La parte del proyecto que incluya la demolición o el restablecimiento seguirá la tramitación simplificada prevista en el artículo 193.1 de esta ley, de manera que, transcurridos los plazos establecidos sin comunicación en contrario por parte de la administración, se iniciarán las obras de demolición o restablecimiento, para las que se dispondrá del plazo improrrogable establecido en el expediente de infracción urbanística. El ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de legalización hasta que no haya constatado la ejecución material previa de las demoliciones o los restablecimientos previstos en el proyecto único.

Como alternativa a lo establecido en el párrafo anterior, se podrá presentar en primer lugar el proyecto de demolición o restablecimiento, siguiendo la tramitación simplificada del artículo 193.1 de esta ley, y una vez ejecutadas las obras, solicitar la licencia de legalización del resto de obras o usos que quieran regularizarse.”

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 17 de junio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la propuesta de restablecimiento a la legalidad urbanística de la realidad física alterada, así como licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante en vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Jaime Pascual Salvà, con visado COAIB nº 11/02412/25, de fecha 6 de marzo de 2025 (restablecimiento) y visado COAIB nº 11/05591/25, de fecha 22 de mayo de 2025 (legalización).

Con este expediente quedarán restituidas y legalizadas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística nº 1839/2024.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 1843/2022, de 6 de julio, de constitución de la Junta de Gobierno Local



Ajuntament d' Andratx

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 propuesta de restablecimiento a la legalidad urbanística de la realidad física alterada, así como licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante en vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Jaime Pascual Salvà, con visado COAIB nº 11/02412/25, de fecha 6 de marzo de 2025 (restablecimiento) y visado COAIB nº 11/05591/25, de fecha 22 de mayo de 2025 (legalización).

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

PRIMERO. Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situado en el **CARRER ORADA, 37 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 7964006DD4776S0001TM, solicitado por **VAMTAJ CALA LLAMP. ORADA, S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto Jaime Pascual Salvà, con visado COAIB nº 11/05591/25, de fecha 22 de mayo de 2025 (legalización).

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO (P/9PA)***
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U).**

2º.- PRESUPUESTO:

- Presupuesto de las obras de restablecimiento: **QUINCE MIL QUINIENTOS EUROS (15.500,00.-€). No incluye SS.**
- Presupuesto de SS: **CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (465,00.-€).**
- Presupuesto de las obras de legalización: **ONCE MIL QUINIENTOS EUROS (11.500,00.-€).**
- Presupuesto de las obras a ejecutar para legalizar: **QUINCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (15.625,00.-€). No incluye SS.**



Ajuntament d' Andratx

· Presupuesto de SS: **CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (465,00.- €).**

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:

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-



Ajuntament d' Andratx

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 restituidas y legalizadas las obras descritas en el expediente de infracción urbanística nº 1839/2024.

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

- Presupuesto de las obras de restablecimiento: **QUINCE MIL QUINIENTOS EUROS (15.500,00.-€). No incluye SS.**
- Presupuesto de SS: **CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (465,00.-€).**
- Presupuesto de las obras de legalización: **ONCE MIL QUINIENTOS EUROS (11.500,00.-€).**
- Presupuesto de las obras a ejecutar para legalizar: **QUINCE MIL SEISCIENTOS VEINTICINCO EUROS (15.625,00.-€). No incluye SS.**
- Presupuesto de SS: **CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO EUROS (465,00.-€).**

Expedient 3508/2023. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al recurso de reposición interpuesto por D^a. Charlotte Boegh Larsen, en representación de la parte interesada, en fecha 6 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9904), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de julio de 2024, correspondiente a la denegación de la licencia de ocupación y primera utilización de las obras de demolición y reforma de vivienda unifamiliar en suelo rústico, situado en el Polígono 13, Parcela 522 (Andratx), se han tenido en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO



Ajuntament d' Andratx

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de julio de 2024, se denegó la licencia de ocupación y primera utilización de las obras de demolición y reforma de vivienda unifamiliar en suelo rústico, situado en el Polígono 13, Parcela 522 (Andratx), por los siguientes motivos:

“3. La llicència de l'expedient de modificació durant el transcurs de les obres es va atorgar condicionada a «que previ a l'atorgament de la llicència de primera ocupació es presenti: Declaració responsable per instal·lació d'un sistema autònom de depuració segellada per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, d'acord amb l'article 70.4 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.»

Manca presentar la documentació per donar compliment a la condició.

4. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 12 de juny de 2024, es comproven les següents deficiències:

A) La reforma de l'habitatge s'ajusta essencialment als plànols de modificació durant el transcurs de les obres presentats amb el CFO amb numero de registre 2024-E-RE-4553, projecte amb visat COAIB 11/03912/23 de data 19.04.2023.

Les modificacions principalment son canvis en la distribució i la modificació d'alguns buits de façana. Ates que aquestes canvis suposen una variació de les condicions d'habitabilitat manca presentar justificació de les condicions d'habitabilitat de les estances afectades.

B) A mes, els plànols presentat amb el final d'obra no recullen la modificació a la implantació de la fossa sèptica que es va tramitar al expedient 2404/2023, per tant no recullen la realitat executada.

C) Part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements es troba ocupada amb gespa artificial i per esteses d'escorça. Segons determina la Norma 22.c del PTIM «La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.». Per tant no es dona compliment.

D) El projecte als plànols de parcel·la i justificació de l'ocupació (en tots els expedients que s'han tramitat 516/2019, 2404/2023 i 3508/2023) detalla expressament que «no actuamos sobre las terrazas, tiene una antigüedad de mas



Ajuntament d' Andratx

de 20 años».

Realitzada la visita es comprova que totes les terrasses exteriors han estat objecte de reforma i per tant el projecte executat no s'ajusta a la llicència atorgada.

A mes s'ha de deixar constància que no es va acreditar la legalitat de les terrasses ja que només es té constància de la terrassa definida dins l'expedient LO 529/1989. En cas d'haver-se executat obres sobre elements en situació de fora d'ordenació s'haurà de procedir al seu restabliment atenent a la norma 129 i 193 de la LUIB.”

2º.- El Acuerdo de denegación de la licencia fue notificado a la parte interesada en fecha 8 y 12 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-10568 y 2024-S-RE-10570).

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:

El recurso de reposición ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido



Ajuntament d' Andratx

en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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.

PRIMERO.- La parte recurrente realiza las siguientes alegaciones:

“PRIMERO. La resolución de la Junta de Gobierno Local se ha dictado con vulneración del trámite de audiencia. Vulneración de los artículos 68 y 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La resolución recurrida, como veremos, deniega la licencia de ocupación y primera utilización por la existencia de diversas deficiencias en la documentación aportada por la entidad mercantil LH PROPERTY DEVELOPMENT, S.L. y porque las obras ejecutadas no se ajustan al proyecto autorizado.

Esa resolución se ha dictado sin dar oportunidad al interesado de subsanar las deficiencias puestas de manifiesto, privándole del derecho a formular alegaciones, lo que supone una flagrante vulneración de los artículos 68 (subsanción y mejora de la solicitud) y 82 (trámite de audiencia) de la LPAC, que le ha ocasionado indefensión al conocer por primera vez en el acto denegatorio de la licencia esas deficiencias.

Por este motivo, la resolución recurrida debería ser anulada, procediendo la retroacción del procedimiento a su momento inicial para cumplir con estos trámites.

En todo caso, por economía procedimental, esta parte debe poner de manifiesto



Ajuntament d' Andratx

que, dado que su interés consiste en obtener la licencia, no va a solicitar la nulidad del acto recurrido por este motivo, siempre que se admita que la documentación requerida se tenga por aportada, junto a este recurso de reposición, dado que es el primer momento en que la puede presentar.

SEGUNDO. La resolución recurrida vulnera el artículo 158.1 de la LUIB.

La resolución recurrida se fundamenta en el informe emitido el día 14 de junio de 2024 por la Arquitecta municipal que pone de manifiesto que la documentación presentada para obtener la licencia de ocupación y primera utilización se encuentra incompleta y

En primer lugar, nos referiremos a la documentación que se dice incompleta y posteriormente abordaremos la supuesta actuación sobre las terrazas.

Dice así el informe de la Arquitecta municipal:

En relació a la documentació presentada a aquestes oficines per LH PROPERTY de Polígon de data 30 de maig de 2023, amb núm. de visat 2021/10052. de GOIBE241376/2024).

Se acompañan como Bloque Documental nº 2 los siguientes documentos:

- Bloque documental 2.1. Certificado de eficiencia energética.*
- Bloque documental 2.2. Informe descriptivo de la mejora.*
- Bloque documental 2.3. Justificante de registro electrónico.*
- Bloque documental 2.4. Justificante pago de la tasa.*

3. La llicència de l'expedient de modificació durant el transcurs de les obres es va atorgar condicionad a que previ a l'atorgament de la llicència de primera ocupació es presenti: Declaració responsable per instal·lació d'un sistema autònom de depuració segellada per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, d'acord amb l'article 70.4 del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Manca presentar la documentació per donar compliment a la condició.

Se acompañan como Bloque Documental n.º 3 los siguientes documentos:

- Bloque documental 3.1. Declaración responsable para la instalación de un sistema*



Ajuntament d' Andratx

autónomo de depuración presentada ante la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca.

- Bloque documental 3.2. Justificante de registro electrónico (DGRH).

4. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 12 de juny de 2024, es comproven les següents deficiències:

A) La reforma de l'habitatge s'ajusta essencialment als plànols de modificació durant el transcurs de les obres presentats amb el CFO amb numero de registre 2024-E-RE-4553, projecte amb visat COAIB 11/03912/23 de data 19.04.2023.

Les modificacions principalment son canvis en la distribució i la modificació d'alguns buits de façana. Ates que aquestes canvis suposen una variació de les condicions d'habitabilitat manca presentar justificació de les condicions d'habitabilitat de les estances afectades.

Se acompaña como Documento nº 4:

- Informe sobre el cumplimiento del Decreto núm. 145/97. Condiciones Higiénicas y Normas de habitabilidad en edificios: viviendas o locales, elaborado por el Arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, visado por el COAIB.

B) A mes, els plànols presentat amb el final d'obra no recullen la modificació a la implantació de la fossa sèptica que es va tramitar al expedient 2404/2023, per tant no recullen la realitat executada.

Se acompaña como Documento nº 5:

-Planos finales de la vivienda, ocupación de las terrazas y ubicación de la fosa séptica, elaborados por el Arquitecto Antonio Guillermo López-Cerón Hoyos, visados por el COAIB.

C) Part de la parcel·la no ocupada per l'edificació ni per la resta d'elements es troba ocupada amb gespa artificial i per esteses d'escorça. Segons determina la Norma 22.c del PTIM «La parte de la parcela no ocupada por la edificación ni por el resto de elementos constructivos se ha de mantener en estado natural o en explotación agrícola, ganadera o forestal.». Per tant no es dona compliment.

Se acompaña como Bloque Documental nº 6, 6 fotografías que acreditan la retirada del césped artificial y de las cortezas de pino, dejando el terreno en estado natural.



Ajuntament d' Andratx

Una vez aportados todos los documentos exigidos por el informe de la Arquitecta municipal, debemos referirnos a la supuesta actuación sobre las terrazas.

D) El projecte als plànols de parcel·la i justificació de l'ocupació (en tots els expedients que s'han tramitat 516/2019, 2404/2023 i 3508/2023) detalla expressament que «no actuamos sobre las terrazas, tiene una antigüedad de mas de 20 años».

Realitzada la visita es comprova que totes les terrasses exteriors han estat objecte de reforma i per tant el projecte executat no s'ajusta a la llicència atorgada.

A mes s'ha de deixar constància que no es va acreditar la legalitat de les terrasses ja que només es te constància de la terrassa definida dins l'expedient LO 529/1989. En cas d'haver-se executat obres sobre elements en situació de fora d'ordenació s'haurà de procedir al seu restabliment atenent a la norma 129 i 193 de la LUIB.

En base a este informe, la resolución recurrida considera que procede denegar la licencia de ocupación y primera utilización porque las obras ejecutadas no se ajustan al proyecto autorizado.

Entiende la resolución que la sustitución del pavimento existente en la terraza de la piscina y de la terraza superior supone “actuar sobre las terrazas”.

Esta parte difiere de esa apreciación.

En primer lugar, debemos explicar el motivo de esa sustitución.

Como conoce el Ayuntamiento de Andratx, la piscina que se encuentra en la finca fue objeto de una reforma llevada a cabo de acuerdo con el proyecto básico y de ejecución elaborado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos (licencia de obras 2402/22).

La reforma de la piscina consistía en ejecutar una piscina más pequeña (la antigua piscina de forma ovalada pasaba a ser rectangular) y menos profunda.

Dado que la nueva piscina tiene una ocupación menor que la original, se procedió a rellenar los huecos existentes entre la antigua terraza y la nueva piscina.

Ante la imposibilidad de encontrar el mismo pavimento existente en las terrazas y ante el mal estado de las mismas se procedió a cubrir la terraza antigua con la misma piedra con la que se hizo la piscina por motivos de seguridad de uso y para



Ajuntament d' Andratx

unificar estéticamente el resultado final. El material utilizado ha sido piedra natural.

Se adjuntan los siguientes Documentos:

- Documento nº 7. Proyecto básico y de ejecución de la piscina (licencia de obras 2402/22). En sus páginas 161 a 163 se encuentran los planos que acreditan el cambio de la piscina existente ovalada a una piscina rectangular más pequeña.*
- Documento nº 8. Justificación del arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos sobre la sustitución del pavimento de la terraza de la piscina.*

La obra de reforma de la piscina terminada (con el nuevo pavimento sobre la terraza antigua) obtuvo la licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras en virtud del Decreto núm. 2977/2024, de fecha 9 de agosto de 2024, relativo al expediente núm. 4598/2024, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo, patrimonio y ocupaciones de vías públicas (Decreto de Alcaldía núm. 2484/2024 de 5 de julio de 2024).

Se acompaña como Documento nº 9 la licencia de ocupación y primera utilización de la piscina.

Este Decreto se fundamentó en el informe favorable de fecha 14 de junio de 2024, de la Arquitecta municipal en el que dijo:

2. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 12 de juny de 2024, es comprova que les obres s'ajusten essencialment al projecte de reforma d'una piscina existent en habitatge unifamiliar (expedient 2402/2022).

Considera esta parte que la colocación del nuevo pavimento que cubre la terraza de la piscina no implica “actuar sobre las terrazas” porque no se ha modificado su estructura, su ocupación, la nivelación ni ningún otro parámetro urbanístico que le afecte.

Además, así parece entenderlo la licencia de ocupación y primera utilización de la piscina dado que el proyecto de ejecución obligaba a rellenar el terreno sobrante respecto a la antigua piscina, terreno que pasa a formar parte de la terraza de la piscina. Fueron, como decimos, la necesidad de dar continuidad al nuevo pavimento y razones de seguridad las que determinaron que el pavimento de la antigua terraza fuera recubierto.



Ajuntament d' Andratx

Respecto a la terraza superior, el nuevo pavimento tuvo por objeto preservar las condiciones de seguridad y salubridad de la misma, dado el mal estado de las anteriores con aristas punzantes que suponían un claro peligro para los usuarios, así como unificar estéticamente el resultado final de las dos terrazas utilizando la misma piedra natural del resto de la vivienda, reiterando que entendemos que ello no supone actuar sobre las terrazas.

Para concluir, debemos poner de manifiesto la buena fe con que ha actuado el promotor que ajustó las obras al proyecto autorizado sin alterar la estructura, la ocupación, la nivelación ni ningún otro parámetro urbanístico que afecte a las terrazas. Es más, como se puede observar en el Documento nº 5 (planos finales visados por el COAIB) se han eliminado 84 m2 de terrazas que originalmente estaban autorizadas en el proyecto.

En consecuencia, conforme al artículo 158.1 LUIB, debe otorgarse la licencia de ocupación o de primera utilización dada la adecuación de las obras realizadas al proyecto autorizado.”

SEGUNDO.- De conformidad con los antecedentes anteriormente expuestos, y dado que las alegaciones presentadas son de carácter técnico, la Arquitecta Municipal emitió informe en fecha 31 de julio de 2025, y pone de manifiesto lo siguiente:

“1. A tot el recurs es fa referència a que la llicència d'ocupació o primera utilització va ser denegada per l'existència de diverses deficiències a la documentació presentada i perquè les obres executades no s'ajusten al projecte autoritzat.

Si be literalment la resolució acorda «Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de DEMOLICIÓN Y REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN SUELO RÚSTICO (CFO de 516/2019 y MD 2404 /2023), situado en POLÍGONO 13, PARCELA 522 (ANDRATX), referencia catastral 07005A013005220000RG, solicitado por la entidad mercantil LH PROPERTY DEVELOPMENT S.L., puesto que, por los motivos expuestos, las obras ejecutadas no se ajustan al proyecto autorizado»

Per tant el motiu de la denegació és perquè les obres no s'ajustaven al projecte autoritzat i no per la resta de deficiències indicades al informe tècnic.

2. S'al·lega que «la resolución recurrida vulnera el artículo 158.1 de la LUIB.»



Ajuntament d' Andratx

Aquest article determina: «1. La llicència d'ocupació o de primera utilització té per finalitat verificar el compliment de les condicions de la llicència urbanística prèvia, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions duites a terme i autoritzar-ne la posada en ús. La tramitació d'aquestes llicències té caràcter preferent, i la resolució expressa s'ha de notificar en el termini d'un mes des de la sol·licitud de la persona interessada, amb la documentació que es determini reglamentàriament, sens perjudici de la interrupció del termini en els termes que fixa la legislació sobre procediment administratiu.

No s'exigeix la llicència d'ocupació o de primera utilització quan la legislació sectorial ho determini així, supòsit en el qual l'ajuntament ha d'emetre un certificat de no necessitat, amb expressió de la normativa que ho estableixi així.»

Al informe tècnic es fa referència al punt 4.D com a motiu de la proposta de denegació de la llicència d'ocupació i en aquest punt es determinava:

«El projecte als plànols de parcel·la i justificació de l'ocupació (en tots els expedients que s'han tramitat 516/2019, 2404/2023 i 3508/2023) detalla expressament que «no actuamos sobre las terrazas, tiene una antigüedad de mas de 20 años».

Realitzada la visita es comprova que totes les terrasses exteriors han estat objecte de reforma i per tant el projecte executat no s'ajusta a la llicència atorgada»

Per tant es reitera que el motiu de la denegació és perquè les obres no s'ajustaven al projecte autoritzat i per tant s'ajusta a les determinacions de l'article 158.1 de la LUIB.

3. S'adjunta al recurs la documentació per subsanar les deficiències indicades al informe tècnic. No s'entra a valorar aquesta documentació ates que la llicència sol·licitada està denegada per no ajustar-se al projecte autoritzat.

4. A més s'al·lega que no s'ha donat oportunitat per subsanar les deficiències, però es reitera que el motiu de la denegació és que les obres no s'ajustaven al projecte autoritzat i que aquest fet no es subsanable, per tant no modificaria el sentit de la resolució.

5. Per últim s'argumenta que «Considera esta parte que la colocación del nuevo pavimento que cubre la terraza de la piscina no implica actuar sobre las terrazas porque no se ha modificado su estructura, su ocupación, la nivelación ni ningún otro



Ajuntament d' Andratx

parámetro urbanístico que le afecte.»

Però es reitera que la substitució de tot el paviment d'una terrassa és una obra de reforma, millora o modernització de la mateixa i que ates que no es va acreditar la legalitat de les terrasses (només es té constància de la terrassa definida dins l'expedient LO 529/1989) s'han executat obres sobre elements en situació de fora d'ordenació.

A més cal tenir en compte que segons determina el PTIM les terrasses computen a efectes del paràmetre d'ocupació, i per tant les noves terrasses suposen una ampliació del paràmetre d'ocupació molt superior al permès per planejament vigent.

Conclusió

Per tot quan s'ha exposat es desestimen les al·legacions tècniques presentada, i es reitera que el projecte executat les obres no s'ajusten al projecte autoritzat, i per tant s'informa DESFAVORABLEMENT, a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització.”

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

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 D^a. Charlotte Boegh Larsen, en representación de la parte interesada, LH PROPERTY DEVELOPMENT, en fecha 6 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9904),



Ajuntament d' Andratx

contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de julio de 2024, correspondiente a la denegación de la licencia de ocupación y primera utilización de las obras de demolición y reforma de vivienda unifamiliar en suelo rústico, situado en el Polígono 13, Parcela 522 (Andratx), por los motivos argumentados anteriormente.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que 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 3398/2025. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **3398/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **TTB REAL ESTATE INT. KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de LO 69/2014)**, situado en **CARRER SERRA DE GARRAFA, 10 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 6577024DD4767N0001ZT, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 15 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y



Ajuntament d' Andratx

documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4908), siendo completado en fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6809).

2º.- En fecha 11 de julio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“1º.- El 10 de junio de 2025, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LO 69/2014, que obtuvo licencia en su día.

2º.- Constan planos “as built” presentados en fecha 15/04/2025 con registro de entrada número 2025-E-RE-4908 (n.º de visado 11/03449/25 de fecha 28/03/25). Las modificaciones presentadas en planos consisten en:

“1 - Modificación de la distribución interior de la vivienda, las cuales también implican la modificación de la composición de algunos huecos de fachada.

2 - El porche de planta primera de la vivienda que separa los dos patios de entrada, se ha transformado en una pérgola.

3 - Se ha modificado la solución de la zona exterior que existe entre la vivienda y la zona de piscina, para evitar posibles oquedades del terreno (para la ejecución de las obras se tuvo que vaciar esta zona, y posteriormente se relleno de nuevo) y deslizamientos de la tierra de la zona ajardinada. Para ello se ha ejecutado una solera no estructural (realizada de tal manera que permite el drenaje del terreno) y dos bancales de tierra.”

Estas modificaciones se adaptan a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

3º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado V-2025/00222 de fecha 09.04.2025, presentado en fecha 15.04.2025 con registro número 2025-E-RE-4908.

4º.- Consta certificado de eficiencia energética firmado y presentado en fecha 16/05/2025 y E-RE-6809, con núm. de registro 2025/6499 de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia. Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.

5º.- Para la valoración de las obras se ha empleado el cálculo del coste real de las



Ajuntament d' Andratx

obras ejecutadas, el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

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

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

M= Coeficiente Moderador en función de la superficie de la promoción).

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

ya que no se tienen las certificaciones de obra tal y como se explica en el punto 2. 1. Antecedentes del documento presentado en fecha 15.04.2025 con registro número 2025-E-RE-4908. Por todo ello, se considera el **presupuesto de ejecución material actualizado de las obras, por un importe de DOS MILLONES DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS DE EURO (2.012.839,18.-€.)**

6º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
LO 69/2014 (2858/2025)	Proyecto Básico de vivienda unifamiliar aislada y piscina. Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 25 de septiembre de 2015	2.012.839,18.-€.



Ajuntament d' Andratx

PRG 6874/2018	Proyecto de ejecución <i>de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</i> Informe técnico favorable <i>en fecha 4 de abril de 2016.</i> Prórroga <i>de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</i>	30,00% correspondientes a 603.851,75.-€ (del total actualizado que es 2.012.839,18.-€.)
PRG 9729/2019	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 22 de febrero de 2019 Prórroga <i>de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</i>	10% 201.283,91.-€ (del total actualizado que es 2.012.839,18.-€.)
PRG 362/2022	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 04 de diciembre de 2020 Prórroga <i>de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</i>	5,00% correspondientes a 100.641,95.-€ (del total actualizado que es 2.012.839,18.-€.)



Ajuntament d' Andratx

	DENEGADA por Junta de Gobierno Local en fecha 17 de febrero de 2023	
--	---	--

TOTAL: 2.012.839,18.-€.

Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamiento tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consell de Mallorca.

*Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con exprés mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 664/2025 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 10 plazas.***

*En base a lo expuesto anteriormente, se informa **FAVORABLEMENTE**, a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra."*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situadas en el carrer Serra de Garrafa, 10 del Puerto de Andratx (CFO de LO 69/2014).

Entre la documentación registrada en fecha 15 de abril de 2025, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por los arquitectos directores de la obra, Antonio Juncosa Aysa y Miquel Cañellas Suñer, y los directores de ejecución de la obra, Lucas Viñals. Domenech y Ana Seguí Castelli, con visado COAAT Mallorca nº



Ajuntament d' Andratx

V-2025/2022, de fecha 9 de abril de 2025, así como planos “as built”, con visado COAIB n.º 11/03449/25, de fecha 28 de marzo de 2025.

Las modificaciones presentadas como planos “as built” son las siguientes:

“1 - Modificación de la distribución interior de la vivienda, las cuales también implican la modificación de la composición de algunos huecos de fachada.

2 - El porche de planta primera de la vivienda que separa los dos patios de entrada, se ha transformado en una pérgola.

3 - Se ha modificado la solución de la zona exterior que existe entre la vivienda y la zona de piscina, para evitar posibles oquedades del terreno (para la ejecución de las obras se tuvo que vaciar esta zona, y posteriormente se relleno de nuevo) y deslizamientos de la tierra de la zona ajardinada. Para ello se ha ejecutado una solera no estructural (realizada de tal manera que permite el drenaje del terreno) y dos bancales de tierra.”

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 el Reglamento general de la LUIB (en adelante, RLUIB).

TERCERO.- Es de aplicación el artículo 146.1. m) de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes: *“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”.*

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 263.1 del RLUIB, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 69/2014, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/03449/25, de fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4908), adaptándose a lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016.

Según lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016, referente al requerimiento de documentación para la tramitación de la licencia de primera utilización y ocupación, en caso de existir modificaciones no sustanciales del proyecto, justificadas por el técnico redactor, se podrán presentar junto con los anteriores documentos, para su tramitación conjunta.

QUINTO.- En fecha 11 de julio de 2025, la Arquitecta emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situadas en el carrer Serra de Garrafa, 10 del Puerto de Andratx (CFO de LO 69/2014), así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como planos “as built”, ambos con visado COAIB nº 11/03449/25, de fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4908).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de LO 69/2014)**, situado en **CARRER SERRA DE GARRAFA, 10 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 6577024DD4767N0001ZT, solicitada por **TTB REAL ESTATE INT. KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 69/2014, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que



Ajuntament d' Andratx

se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/03449/25, de fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4908).

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 ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de LO 69/2014)**, situado en **CARRER SERRA DE GARRAFA, 10 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 6577024DD4767N0001ZT, solicitada por **TTB REAL ESTATE INT. KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 69/2014, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/03449/25, de fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4908).

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **DOS MILLONES DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (2.012.839,18.-€)**.

2º.- Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamientos tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consell de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expreso mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 10 plazas**.



Ajuntament d' Andratx

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **DOS MILLONES DOCE MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE EUROS CON DIECIOCHO CÉNTIMOS (2.012.839,18.-€).**

CUARTO.- Dar traslado, si procede, a la Unidad de Catastro municipal, a los efectos oportunos.

QUINTO.- Se deberá dar traslado al Consell de Mallorca conforme al artículo 53.4 del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Expedient 4935/2023. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm.4935/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 12 de junio de 2023, el Celador Municipal emite informe de



Ajuntament d' Andratx

inspección mediante el cual indica:

«IV) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que se trata de un local comercial que se está realizando una actividad de supermercado. Revisada la base de datos municipal, se ha podido comprobar que para la realización de esta actividad se ha solicitado la licencia 10168/2021 que, actualmente, se encuentra en tramitación.

Se ha comprobado que en la fachada, en la entrada al local, se ha instalado un cajero automático. Las obras se encuentran finalizadas y se ha comprobado que la comunicación previa solicitada (exp. 2968/2023) se encuentra en estado de tramitación, habiendo un informe técnico de la jefa de urbanismo en el que se indica que se deben parar las obras hasta aportar la documentación requerida.

Respecto al local, se ha comprobado que es un local con una superficie de 118 m², según catastro, distribuido en una sala diáfana, un baño y un pequeño trastero. Revisada la última comunicación previa presentada (9/2015 CPA) se ha observado que se han realizado obras de demolición de tabiques en la sala principal. Para estas obras no consta ningún tipo de licencia.

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA

- Cajero automático 1,83 m. x 0,70 x 0,85
- Demolición de tabiques de pladur 84,3 m²

OBSERVACIONES:

Revisada la base de datos municipal, se ha podido comprobar que para la realización de esta actividad se ha solicitado la licencia 1509/2023 que, actualmente, se encuentra en tramitación. El expediente se encuentra pendiente de subsanar deficiencias.

XII) Personas responsables:

Propietaris cadastrals:

*PEREZ SIMO MICAELA 78****6Y; 100,00% de Propiedad*

Titular de l'activitat:



Ajuntament d' Andratx

KAMAL SHAJALAL X5****8W »

2º.- En fecha de 22 de agosto de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección en relación al desestimiento de la comunicación previa (Expediente 2968/2023)

«III) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular, el inspector de obras que suscribe, comprueba que el cajero automático que había en la fachada ha sido retirado.»

3º.- En fecha de 1 de agosto 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

Presupuesto total: 4.971,87 €

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 dos (2) MESES.»

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



Ajuntament d' Andratx

procedimientos:

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
- g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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



Ajuntament d' Andratx

normativa:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

adoptadas anteriormente.

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

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

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

m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.

n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 concurre dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona presuntamente responsable a MICHAELA PEREZ SIMO con DNI 78****6Y, en concepto de propietaria, y a SHAJALAL KAMAL con NIE X5****8W, 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



Ajuntament d' Andratx

infracció 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 1/08/2025, valora las mismas por importe de **4.971,87.-euros (4.300.-euros - Cajero automático 1,83 m. x 0,70 x 0,85 + 671,87.-euros - Demolición de tabiques de pladur 84,3 m²)**

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB en relación al cajero automático "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **2.687,5.-euros** (62,5% del valor de las obras).

En relación a la "demolición de tabiques de pladur" procede una sanción sobre el 75% del valor de dichas obras, esto es **503,90.-euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de **3.191,40.-euros**, a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



Ajuntament d' Andratx

resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Noveno.-El artículo 26 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

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

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

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

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

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

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de 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



Ajuntament d' Andratx

pago voluntario antes de la resolución.

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

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

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

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

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

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la 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



Ajuntament d' Andratx

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 MICELA PEREZ SIMO con DNI 78****6Y, en concepto de propietaria, y a SHAJALAL KAMAL con NIE X5****8W, en concepto de promotor. , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. BARTOMEU ESTEVA 2 Es:E Pl:00 Pt:C-ANDRATX, con referencia catastral 0404601DD5800S0021DH, consistentes en:

“- Demolición de tabiques de pladur 84,3 m² ”

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



Ajuntament d' Andratx

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 MICAELA PEREZ SIMO con DNI 78****6Y, en concepto de propietaria, y a SHAJALAL KAMAL con NIE X5****8W, en concepto de promotor. , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. BARTOMEU ESTEVA 2 Es:E Pl:00 Pt:C- ANDRATX, con referencia catastral 0404601DD5800S0021DH, consistentes en:

“- Cajero automático 1,83 m. x 0,70 x 0,85

- Demolición de tabiques de pladur 84,3 m² ”

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 **4.971,87.- euros**, según el informe técnico de fecha de 1/08/2025 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^{**.*}



Ajuntament d' Andratx

El Informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 1/08/2025, valora las mismas por importe de **4.971,87.-euros (4.300.-euros - Cajero automático 1,83 m. x 0,70 x 0,85 + 671,87.-euros - Demolición de tabiques de pladur 84,3 m²)**

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB en relación al cajero automático "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **2.687,5.-euros** (62,5% del valor de las obras).

En relación a la "demolición de tabiques de pladur" se procede una sanción sobre el 75% del valor de dichas obras, esto es **503,90.-euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de **3.191,40.-euros**, a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 2337, de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 4720/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm.4720/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 28 de mayo de 2024, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

«IV) *Descripció dels actes:*

Personada en la situada situació es comprova en la referencia cadastral 7575624DD4777N0001WO hi ha, aparentment, un habitatge en plantes superiors i un local comercial en planta baixa. Es realitza inspecció al interior del local local i es comprova que, en el moment de la inspecció, l'activitat de el bar està tancat i no hi ha obres

No obstant això, es comprova que s'ha dut a terme la reforma del local que es descriu al pressupost de l'expedient 2112/2023. No obstant, també s'han dut obres de canvi de distribució que no estan descrites a cap expedient.

[...]

1- a dia d'avui, és una petita cuina on es prepara els menjars. Segons l'expedient d'activitats zona de pas.



Ajuntament d' Andratx

2- a dia d'avui, és un magatzem de neveres i maquinaria. Segons l'expedient d'activitats i la comunicació prèvia es un bany.

3- zona on s'ha efectuat una nova redistribució i hi ha un passadís i dos banys. Segons els expedients, tant de activitats com la comunicació prèvia, hi havia una zona de pas i un bany adaptat. Per tot això, es conclou que s'han dut a terme obres de redistribució i modificacions a l'activitat sense el corresponent títol habilitant.

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

- S'ha dut a terme una redistribució, on hi havia una zona de pas d'uns 3,80m2 aprox. i un bany adaptat d'uns 4,75m2 aprox.. A dia d'avui, s'ha executat un nou bany d'uns 2m2 aprox. a la zona de pas i s'ha creat un passadís »

XII) Persones responsables:

Propietaris cadastrals:

ROCAFORT LLADOSA MAGDALENA 41****91H; 100,00% de Propiedad

AV MATEO BOSCH 23 PORT D ANDRATX 07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Títular de l'activitat:

PHILIP BRUCE WHITE Z0****0M

TARA CLARE LYONS Z0*****9J

Aldea Blanca 14 piso 12 »

2º.- En fecha de 1 de agosto 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

Presupuesto total: 7.884.52 €

4. OBSERVACIONES:



Ajuntament d' Andratx

- *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 (3) MESES.»*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

b) El procedimiento sancionador.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
- g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.*
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.*
- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.*



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

Se considera persona presuntamente responsable a MAGDALENA ROCAFORT



Ajuntament d' Andratx

LLADOSA con DNI 41****91H, en concepto de propietaria, y a PHILIP BRUCE WHITE con NIE Z0****0M y TARA CLARE LYONS con NIE Z0*****9J, en concepto de promotores.

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 1/08/2025, valora las mismas por importe de **7.884.52.-euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de **5.913,39-euros** (75% del valor de las obras), lo que supondría una sanción por importe de **5.913,39.-euros** a MAGDALENA ROCAFORT LLADOSA con DNI 41****91H, en concepto de propietaria, y una sanción de **2.956,69.-euros** a PHILIP BRUCE WHITE con NIE Z0****0M y de **2.956,69.-euros** a TARA CLARE LYONS con NIE Z0*****9J, en concepto de promotores. 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



Ajuntament d' Andratx

solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

Noveno.-El artículo 26 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

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

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

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

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 MAGDALENA ROCAFORT LLADOSA con DNI 41****91H, en concepto de propietaria, y contra PHILIP BRUCE WHITE con NIE Z0****0M y TARA CLARE LYONS con NIE Z0*****9J, en concepto de promotores, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. MATEU BOSCH 23- PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), con referencia catastral 7575624DD4777N0001WO, consistentes en:

“Reforma local ”

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



Ajuntament d' Andratx

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 MAGDALENA ROCAFORT LLADOSA con DNI 41****91H, en concepto de propietaria, y contra PHILIP BRUCE WHITE con NIE Z0****0M y TARA CLARE LYONS con NIE Z0*****9J, en concepto de promotores, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. MATEU BOSCH 23- PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), con referencia catastral 7575624DD4777N0001WO, consistentes en:

“Reforma local ”

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



Ajuntament d' Andratx

artículo14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **7.884.52.- euros.**, según el informe técnico de fecha de 1/08/2025 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 **5.913,39-euros** (75% del valor de las obras), lo que supondría una sanción por importe de **5.913,39.-euros** a MAGDALENA ROCAFORT LLADOSA con DNI 41****91H, en concepto de propietaria, y una sanción de **2.956,69.-euros** a PHILIP BRUCE WHITE con NIE Z0****0M y de **2.956,69.-euros** a TARA CLARE LYONS con NIE Z0*****9J, en concepto de promotores. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 2337, de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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

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

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra



Ajuntament d' Andratx

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 701/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 701/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de gobierno Local en fecha de 25 de julio de 2025 acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS REALIZADAS EEN VIVIENDA DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR, situado en el CARRER ALEJANDRO CARDUNETS, 6 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 7474103DD4777S0001AJ, solicitado por ****CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.,**** documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10508), siempre y cuando se de cumplimiento con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

Así mismo, se indica que:

“En cuanto al presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:
CINCUENTA Y DOS MIL SETENTA Y TRES UROS CON CINCO CÉNTIMOS (52.073,05.-€) ”



Ajuntament d' Andratx

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto que en fecha de de 25 de julio de 2025 , la Junta de Gobierno Local acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS REALIZADAS EEN VIVIENDA DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR, situado en el CARRER ALEJANDRO CARDUNETS, 6 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 7474103DD4777S0001AJ, solicitado por ****CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.,**** documentación presentada en este Ayuntamiento en fecha 19 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10508), siempre y cuando se de cumplimiento con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas

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:



Ajuntament d' Andratx

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

concurrència de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

Se considera persona presuntamente responsable a CONSTRUCCIONES ALEMANY SL con CIF B07656259 en concepto de propietario.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El presupuesto de legalización es de **52.073,05.-euros**

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 **32.545,65.-euros** (62,5% del valor de las obras).

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 60 %, lo que supone una sanción de **13.018,26.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse



Ajuntament d' Andratx

de manifiesto.

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

Noveno.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de



Ajuntament d' Andratx

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 sancionador contra CONSTRUCCIONES ALEMANY SL con CIF B07656259 en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER ALEJANDRO CARDUNETS, 6- ANDRATX, referencia catastral 7474103DD4777S0001AJ , que posteriormente se han legalizado (Expediente 7886/2024) consistentes en *“LEGALIZACIÓN DE OBRAS REALIZADAS EN VIVIENDA DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR “*

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 **52.073,05.- euros**, según el presupuesto de legalización, 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.

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 **32.545,65.-euros** (62,5% del valor de las obras).

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 60 %, lo que supone una sanción de **13.018,26.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la



Ajuntament d' Andratx

instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 2337, de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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

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

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

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.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 6306/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6306/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de gobierno Local en fecha de 18 de julio de 2025 acordó 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 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 de cumplimiento con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

Así mismo, se indica que:

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

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 no procede iniciarlo visto que en fecha de de 18 de julio de 2025 , la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia de 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 de cumplimiento con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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 RITA HEMBERGER con DNI X2****9Q en concepto de propietaria.

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.

El presupuesto de legalización es de **2.470,19.-euros**.

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 **1.543,86.-euros** (62,5% del valor de las obras).

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 60 %, lo que supone una sanción de **926.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

Noveno.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra RITA HEMBERGER con DNI X2****9Q en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER DEL CARME, 42 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 0112104DD5801S0001OL, que posteriormente se han legalizado (Expediente 10030/2024) consistentes en *“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE DOS HUECOS DE FACHADA Y COLOCACIÓN DE PERSIANAS DE MADERA”*

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 **2.470,19.- euros**, según el presupuesto de legalización, 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.

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 **1.543,86.-euros** (62,5% del valor de las obras).

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 60 %, lo que supone una sanción de **926.-euros**, 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 6508/2018. Canvi Instructora	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 6508/2018 iniciat en data 1 d'abril de 2022 per Acord de Junta de Govern Local incoat contra la mercantil amb NIF B5728XXXX en relació a obres sense llicència al CM Cala Cranc. 1 d'aquest terme Municipal, en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient de revocació i iniciació de procediment de restabliment i sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG.

Per tal de poder continuar amb la tramitació de l'esmentat expedient, 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.



Ajuntament d' Andratx

2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 6508/2018.

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.

Expedient 6007/2019. Canvi instructora	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 6007/2019 incoat contra JUAN CARLOS MOREY ESTEVA amb NIF 4311XXXXJ i CHRISTINA MARIANNE KERSTIN amb NIE X288XXXXX en relació a obres presumptament sense llicència al CL FRANÇA, 14 d'aquest Terme Municipal; en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient a la Sra. Maria Francisca Ruiz Roig segons Acord de Junta celebrada en sessió ordinària de data 19/11/2021.

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 el següent



Ajuntament d' Andratx

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 6007/2019.

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 del procediment de disciplina urbanística esmentat 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.

Expedient 4939/2020. Canvi instructora	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 4939/2020 iniciat en data 04 de setembre de 2020 per Acord de Junta de Govern Local incoat contra els Srs. amb NIE Y477XXXXR i Y477XXXXF en relació a obres sense llicència al C/ MIRÓ, 20-A URB. MONTPORT 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 el següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 4939/2020.



Ajuntament d' Andratx

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.

Expedient 8164/2022. Canvi Instructora	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 8164/2022 iniciat en data 21 d'octubre de 2022 per Acord de Junta de Govern Local incoat contra el Sr. LUDTKE CHRISTIAN amb NIE Y865XXXXX i la mercantil DRESSLER CONSTRUCCIONES BALEARES, S.L. amb CIF B571XXXXX en relació a obres sense llicència al Cm Ca'n Gorbio, 10- esc. E- Pl 0- Pt 0 d'aquest Terme Municipal, en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient de confirmació de l'ordre de suspensió, restabliment i sancionador a MARIA JOSÉ FRAU MARÍ.

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 el següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 8164/2022.

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



Ajuntament d' Andratx

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

