

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/31	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

18 / d'agost / 2025

Durada:

Des de les 9:08 fins a les 9:34

Lloc:

Sala de Juntes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 6411/2025. Subvencions Sol·licitades a Una altra Administració- PROPOSTA DE LA REGIDORA D'EDUCACIÓ PER A LA SOL·LICITUD D'AJUTS A LA XARXA D'ESCOLES INFANTILS PÚBLIQUES DE PRIMER CICLE DE LES ILLES BALEARS PER A L'ANY 2025.	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Es farà a través de Decret, ja que la competència per firmar Convenis/Subvencions que no siguin nominatives es Batlia

Expedient 10039/2019. Procediments Judicials	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 10039/2019, se han tenido en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 24 de noviembre de 2014 la entidad UNIVERSAL MAROSA, SA presentó recurso contencioso-administrativo contra la inactividad de la administración frente al escrito de fecha 25 de junio en que se requería al ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias para garantizar la legalidad urbanística quebrantada por el transcurso de unas obras realizadas, y se suspendan la actuaciones llevadas a cabo sin previo amparo de licencia urbanística ajustada a la legalidad (PO 145/2014).

Se acumuló a este procedimiento el procedimiento 125/2015 tramitado también por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Palma de Mallorca. En aquel, la resolución impugnada era la de fecha 30 de abril de 2015 de concesión de licencia urbanística de obra mayor expediente MA 156/98 referencia 51/13 en Cami Pla de Son Llarch, parcela 791 del Polígono 13 del Catastro de Rústica del citado término y de la de 3 de junio de 2015 por la que se archivaba el expediente de disciplina urbanística IU-1/2015 seguido por la realización de obras anterior al otorgamiento de la licencia antes referida.



Ajuntament d' Andratx

2º.- En el anterior procedimiento recayó la Sentencia 301/2019, de 24 de octubre de 2019 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Palma de Mallorca:

“Desestimo íntegramente el recurso contencioso- administrativo interpuesto por UNIVERSAL MAROSA, SA contra la inactividad de la administración frente al escrito de fecha 25 de junio en que se requería al ayuntamiento la adopción de las medias necesarias para garantizar la legalidad urbanística quebrantada por el transcurso de unas obras realizadas, y se suspendan la actuaciones levadas a cabo sin previo amparo de licencia urbanística ajustada a la legalidad, siendo parte demandada EL AYUNTAMIENTO DE ANDRATX, y parte codemandada RAPID LLOGUER I SERVEI SL, con imposición de costas a la parte demandante”.

3º.- Contra dicha Sentencia UNIVERSAL MAROSA, SA interpuso recurso de apelación en el que ha recaído la Sentencia 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears que dispone:

“1º) Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad UNIVERSAL MAROSA,S.A. contra la sentencia núm. 301/2019, de 24 de octubre, dictada por la Ilma Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de Palma, la cual se REVOCA y en su lugar se acuerda:

A) Estimar los recursos contencioso-administrativos acumulados PO 145/2014 y 125/2015 interpuestos contra las actuaciones descritas en el encabezamiento de esta sentencia. Actos que se declaran disconformes a Derecho y se anulan.

B) Se declara la nulidad de las licencias urbanísticas otorgadas en el seno de los expedientes municipales MA/56/98 y MD/51/13.

C) Se reconoce el derecho de la parte demandante a que el Ayuntamiento de Andratx debe adoptar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad urbanística en relación a las obras realizadas en la Parcela N° 791, Polígono N° 13 del Suelo Rústico de Andratx y a las que se refieren los expedientes indicados en el punto anterior.

2º) Se imponen las costas procesales de la primera instancia a las partes codemandadas, con el límite de 2.000 € por todos los conceptos. Sin imposición de las costas de esta apelación”.



Ajuntament d' Andratx

4º.- Contra dicha Sentencia RAPID LLOGUER I SERVEI SL interpuso recurso de casación ante el Tribunal Supremo que fue inadmitido mediante providencia de 18 de enero de 2023.

5º.- Asimismo, contra la Sentencia 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears RAPID LLOGUER I SERVEI SL interpuso recurso de casación ante el TSJ Illes Balears y en fecha 3 de abril de 2023 acordó:

“NO TENER POR PREPARADO el recurso de Casación interpuesto por la representación procesal de la entidad RAPID LLOGUER I SERVEI, S.L. contra la sentencia núm. 279/2022, de 27 de abril, en el recurso de apelación 160/2022, de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears”.

6º.- Frente a la anterior resolución, la entidad RAPID LLOGUER I SERVEI SL presentó recurso de queja ante la Sección de Casación de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears.

7º.- En fecha 11 de septiembre de 2023 la Sección de Casación de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears dictó el Auto 8/2023 en el que se desestima el recurso de queja contra el Auto de 3 de abril de 2023.

8º.- Mediante Diligencia de Ordenación del Letrado de la Administración de Justicia de 16 de octubre de 2023 se acuerda:

“Recibidos los autos de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares, con el oficio y certificación literal de la resolución estimatoria del recurso interpuesto, así como el expediente administrativo remitido, acuerdo:

- Acusar recibo y poner en conocimiento de las partes la llegada de los mismos a los efectos procedentes.
- Cumplir lo dispuesto por dicho Tribunal.
- Siendo firme la Sentencia N°279/2022 dictada/o en el procedimiento, comunicarlo en el plazo de DIEZ DIAS a la Administración demandada con la remisión de la resolución dictada por este Órgano judicial, para que en el plazo previsto en la Ley la lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las



Ajuntament d' Andratx

declaraciones contenidas en el fallo, debiendo comunicar el órgano encargado de su cumplimiento igualmente en el plazo de diez días.

- Devolver el expediente administrativo con oficio a AJUNTAMENT D'ANDRATX.

- Verificado lo anterior, archivar las actuaciones”.

9º.- En fecha 25 de octubre de 2023 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe técnico:

“NATURALESA URBANÍSTICA VIGENT DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ.

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX - NS'23

Aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 5 de maig de 2023, (BOIB núm.: 62 de 13.05.2023).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre (LUIB)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, de 29 de Desembre

Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de març de 2023 (BOIB núm. 51, de 22-04-23). Data entrada en vigor: 23/04/2023

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Aprovat definitivament pel «Ple del Consell Insular de Mallorca» en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm.: 188 de 31-12-2004).

Modificació 1. El Ple del Consell de Mallorca en sessió portada a terme el dia 3 de juny de 2010 es va acordar aprovar definitivament la modificació núm. 1 del Pla Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de juny de 2010), per tant el seu contingut queda incorporat en l'ordenació territorial vigent per a l'illa de Mallorca.

Modificació 2. El Ple del Consell de Mallorca en sessió portada a terme el dia 13 de gener de 2011 es va acordar aprovar definitivament la modificació núm. 2 del Pla Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrer de 2011), per tant el seu contingut queda incorporat en l'ordenació territorial vigent per a l'illa de Mallorca

Modificació 3. El Ple del Consell Insular de Mallorca de dia 11 de maig de 2023 ha



Ajuntament d' Andratx

aprovat la modificació núm. 3 del Pla territorial insular de Mallorca (Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- núm. 73, de dia 3 de juny de 2023).

Sembla que l'expedient 156/1998-MA, i 51/2013-MD, se corresponent amb la llicència de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina i modificacions durant el transcurs de les seves obres, situats a la parcel·la 791 del polígon 13, segons la documentació gràfica. A la documentació escrita del projecte bàsic, s'identifica a la parcel·la 154, però tot el projecte es correspon amb la parcel·la actual 791.

La qualificació i classificació de la parcel·la 791 del polígon 13 és la següent:

Classificació del Sòl: RÚSTIC PROTEGIT

Qualificació:

ARIP-B (Àrea rural d'interès paisatgístic boscós) 23.502,8 m²

ARIP (Àrea rural d'interès paisatgístic) 6.677,3 m²

APR Incendis; APR Erosió; APT- Carreteres; APR Vulnerabilitat d'aqüífers; Servitud radioelèctrica. Zona de limitació d'altures de NDB d'Andratx.

ASPECTES TÈCNICS:

La parcel·la 791 del polígon 13, té una superfície de 30.201 m² segons cadastre.

Està afectada per diverses categories, com s'ha indicat anteriorment.

El règim d'usos al sòl rústic s'estableix per a cada categoria de sòl i d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I

ANNEX I- MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

**

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2.- Condicionat.

3.- Prohibit.

Per tant;

A la categoria d'ARIP-Boscós, l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat està prohibit.



Ajuntament d' Andratx

A la categoria d'ARIP, l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat estaria condicionat.

Les edificacions construïdes en la parcel·la 791, es troben ubicades a la categoria de ARIP-Boscós, on l'ús està prohibit.

Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada. Pel cas de que es trobin superposades diverses categories de sòl rústic es respectarà el règim més restrictiu de cada una d'elles. Per a la comprovació del compliment del requisit de parcel·la mínima per a la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar s'aplicarà la regla de proporcionalitat prevista al planejament urbanístic municipal o, en el seu defecte, a la disposició transitòria segona del Pla territorial de Mallorca. En cas de dubte o contradicció amb el planejament general municipal prevaldrà la regulació més restrictiva.

En base a l'article 251 de les NS, quan una parcel·la forma part de diverses categories de sòl rústic, en cada un dels seus àmbits s'haurà de complir amb el règim d'usos i amb els paràmetres d'edificació i de parcel·lació corresponent a la respectiva categoria.

Una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit de parcel·la mínima, als efectes d'edificació, si la suma dels quocients entre la superfície de cada una de les parts en les quals es permet l'ús que es vol implantar i la respectiva superfície mínima exigible en elles és igual o superior a la unitat. No es poden comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'Àrees de Protecció Territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.

La dimensió de la parcel·la mínima exigible per poder edificar, on es permeti l'ús, és de 50.000 m². Per tant, la parcel·la de referència no compleix amb la parcel·la mínima per poder edificar.

CONCLUSIÓ:

Per tot això, a dia d'avui, les obres que es contempen en els expedients 156/1998-MA i 51/2013-MD, que s'ubiquen a la parcel·la 791 del polígon 13, no podrien ésser legalitzables ja que són manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística



Ajuntament d' Andratx

vigent.

El termini d'execució de les tasques materials per a restabliment de la realitat física alterada, s'estima en 6 mesos.

La qual cosa poso a coneixement per als efectes pertinents”.

10º.- En fecha 27 de octubre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó:

“PRIMERO.- *Darse por enterada del fallo de la **Sentencia 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears**, en el procedimiento de apelación 160/2020 instado por UNIVERSAL MAROSA SA contra la Sentencia 301/2019, de 24 de octubre de 2019 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Palma de Mallorca por la que desestimó íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por UNIVERSAL MAROSA, SA contra la inactividad de la administración frente al escrito de fecha 25 de junio en que se requería al ayuntamiento la adopción de las medias necesarias para garantizar la legalidad urbanística quebrantada por el transcurso de unas obras realizadas, y se suspendan la actuaciones levadas a cabo sin previo amparo de licencia urbanística ajustada a la legalidad, el cual es:*

“1º) Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad UNIVERSAL MAROSA,S.A. contra la sentencia núm. 301/2019, de 24 de octubre, dictada por la Ilma Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de Palma, la cual se REVOCA y en su lugar se acuerda:

A) Estimar los recursos contencioso-administrativos acumulados PO 145/2014 y 125/2015 interpuestos contra las actuaciones descritas en el encabezamiento de esta sentencia. Actos que se declaran disconformes a Derecho y se anulan.

B) Se declara la nulidad de las licencias urbanísticas otorgadas en el seno de los expedientes municipales MA/56/98 y MD/51/13.

C) Se reconoce el derecho de la parte demandante a que el Ayuntamiento de Andratx debe adoptar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad urbanística en relación a las obras realizadas en la Parcela N° 791, Polígono N° 13 del Suelo Rústico de Andratx y a las que se refieren los expedientes indicados en el punto anterior.

2º) Se imponen las costas procesales de la primera instancia a las partes



Ajuntament d' Andratx

codemandadas, con el límite de 2.000 € por todos los conceptos. Sin imposición de las costas de esta apelación”.

SEGUNDO.- *Ejecutar en sus estrictos términos la mencionada sentencia, anulando las licencias urbanísticas otorgadas en el seno de los expedientes municipales **MA 156/1998** y **MD 51/2013** en la Parcela 791 del Polígono 13 de Andratx.*

TERCERO.- *Requerir a la entidad **RAPID LLOGUER I SERVEI SL**, propietaria del inmueble sito en la Parcela 791 del Polígono 13 de Andratx, referencia catastral n.º 07005A013007910000RK, para que en el plazo de dos (2) meses solicite el título habilitante correspondiente para restablecer la legalidad urbanística y la realidad física alterada.”*

11º.- En fecha de 4 de enero de 2024, la entidad **RAPID LLOGUER SL** presentó escrito ante este Ayuntamiento (RE 2024-E-RE-128), mediante el cual informaba de la interposición de recurso de amparo número 2438/2023 ante el Tribunal Constitucional, contra la inadmisión de recurso de casación número 6789/2022 por parte del Tribunal Superior de Justicia en relación a la Sentencia de 27/04/2025 número 279/2023. Así mismo, solicita la suspensión de la ejecución hasta la resolución de la demanda de amparo. Consta en el expediente providencia del Tribunal Constitucional mediante la cual informa sobre la no admisión a trámite de dicho recurso.

12º.- En fecha de 25 de junio de 2025, **UNIVERSAL MAROSA SL** con CIF B07063845, interpuso demanda de Ejecución de Título Judicial ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Palma de mallorca (PO 145/2015) en relación al cumplimiento de la Sentencia 279/2023 dictada el 22 de abril de 2022.

13º.- En fecha de 16 de julio de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripció dels actes:

Atès els expedients relacionats anteriorment.

La que subscriu informa que no s'ha presentat cap expedient per el restabliment a la realitat física alterada. I vistes les diferents fotografies aèries de IDEIB, s'aprecia que a l'any 2024 hi ha les mateixes construccions que a l'any 2023.

Es comprova que amb l'expedient 2947/2025, presentat per registre d'entrada 2025-



Ajuntament d' Andratx

E-RE-4268 de 2 d'abril de 2025, aparentment es legalitzarien totes les construccions existents a la parcel·la i que s'aprecien a la fotografia de de l'any 2024.”

14º.- En fecha de 12 de agosto de 2025, mediante Decreto número 3650 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió:

“PRIMERO.- Declarar el desistimiento del procedimiento para la tramitación del expediente número 2947/2025, incoado en este Ayuntamiento por D. Baltasar Juan Covas Bosch, con DNI 43066281T, en representación de RAPID LLOGUER I SERVEI SL, con CIF B57825580, relativo a la Legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico (Disposición adicional 7ª de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre), de una vivienda unifamiliar aislada y piscina más edificaciones anexas, ubicada en Polígono 13, Parcela 791 (Andratx), por no haber aportado la documentación requerida en el plazo otorgado por la normativa vigente.

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En la Sentencia 00279/2022, de 27 de abril de 2022, del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares se contenía la obligación impuesta a el AYUNTAMIENTO DE ANDRATX adoptara las medidas necesarias para el restablecimiento urbanístico:

“C) Se reconoce el derecho de la parte demandante a que el Ayuntamiento de Andratx debe adoptar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad urbanística en relación a las obras realizadas en la Parcela No 791, Polígono No 13 del Suelo Rústico de Andratx y a las que se refieren los expedientes indicados en el punto anterior ”.

Así mismo, en el punto tercero del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 27 de octubre de 2023, se requiere a la entidad RAPID LLOGUER I SERVEI SL, propietaria del inmueble sito en la Parcela 791 del Polígono 13 de Andratx, referencia catastral n.º 07005A013007910000RK, para que en el plazo de dos (2)



Ajuntament d' Andratx

meses solicite el título habilitante correspondiente para restablecer la legalidad urbanística y la realidad física alterada.

SEGUNDO.- El artículo 193 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula el procedimiento a seguir:

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

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

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

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas



Ajuntament d' Andratx

administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.

d) En caso de que la orden de restablecimiento haya sido dictada o que el procedimiento de restablecimiento haya sido iniciado por una administración distinta de la municipal, una vez elaborado, y en su caso visado, el proyecto de restablecimiento y antes de presentarlo ante el ayuntamiento, la persona interesada solicitará de aquella administración la emisión de un informe, que se regirá por las siguientes reglas:

i. Se adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto.

ii. El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos que se pretendan restablecer con el proyecto abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística.

iii. La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y notificar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, la persona interesada ya podrá presentar el proyecto ante el ayuntamiento.

iv. La administración emisora notificará el informe a la persona solicitante y también al ayuntamiento para su conocimiento.

2. Cuando la infracción urbanística consista en la realización sin el título urbanístico habilitante preceptivo de:

i. La demolición de una construcción, edificación o instalación existente y el levantamiento de otra.

ii. La reforma integral de una construcción, edificación o instalación.

iii. La implantación de un nuevo uso diferente del preexistente.

Si la construcción, edificación, instalación o uso preexistente se encuentra en situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la presente ley, el restablecimiento de la realidad física alterada en ningún caso podrá comportar la recuperación de la construcción, edificación, instalación o uso preexistente. Todo ello sin perjuicio de que la normativa vigente sobre edificios fuera de ordenación, inadecuados o existentes pueda implicar otros supuestos en que no



Ajuntament d' Andratx

se pueda recuperar la situación preexistente".

Ha transcurrido el plazo sin que el interesado haya presentado el proyecto de restablecimiento. No obstante, en fecha de 2 de abril de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización extraordinaria (RGE 2025-E-RE-42689) (Exp 2947/2025), de la que consta Decreto 3650 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio de desistimiento de fecha de 12 de agosto de 2025.

TERCERO.- El fallo de la sentencia establece *“Se reconoce el derecho de la parte demandante a que el Ayuntamiento de Andratx debe adoptar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad urbanística”*.

CUARTO.- El art. 102 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre , sobre Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula la ejecución subsidiaria y establece que las Administraciones Públicas realizarán el acto, por sí o a través de las personas que determinen, a costa del obligado.

El importe de los gastos, daños y perjuicios se exigirá conforme a lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre , sobre Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Asimismo indica que dicho importe podrá liquidarse de forma provisional y realizarse antes de la ejecución, a reserva de la liquidación definitiva.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local 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. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025 adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ACORDAR LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA por parte de este Ayuntamiento de la demolición de lo ilegalmente construido y reponer la finca a su estado inicial en la parcela 791 del Polígono 13 de Andratx, referencia catastral n.º 07005A013007910000RK, a costa del obligado RAPID LLOGUER I SERVEI SL con CIF B57825580, en ejecución de la Sentencia número 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears,

SEGUNDO.- SOLICITAR al Área de Proyectos, emisión de un proyecto de



Ajuntament d' Andratx

demolición de lo ilegalmente construido y reposición de la finca a su estado inicial en la parcela 791 del Polígono 13 de Andratx, referencia catastral n.º 07005A013007910000RK.

TERCERO.- ADVERTIR de la obligación todas las personas y entidades públicas y privadas a prestar la colaboración requerida por Jueces y Tribunales a efectos de la debida y completa ejecución de lo resuelto en sentencia, advirtiéndole a su vez, de la posibilidad de incurrir en delito de desobediencia en caso de incumplimiento.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

QUINTO.- COMUNICAR este acuerdo al Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 2105/2018. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2105/2018, correspondiente a la **LICENCIA DE URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Y PISCINA (LO 187/2017)**, situadas en **AV. SAN TELMO, 21D – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7612202DD4871S0001MS, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de julio de 2020, a favor de la entidad mercantil **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.**, en cuanto a la solicitud de renuncia de la mencionada licencia, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 22 de diciembre de 2017, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar adosada y piscina y documentación adjunta (R.G.E. nº 15308), siendo completada en fecha 14 de febrero de 2018 (R.G.E. nº 1850).

2º.- En fecha 28 de junio de 2018, se registró en este Ayuntamiento informe favorable condicionado emitido por el Departament de Territori e Infraestructures de la Direcció insular de Infraestructures i Mobilitat del Consell de Mallorca, por encontrarse la parcela en la carretera MA-1030 avda. Sant Elm, 21 D (2018-E-RC-8270).

3º.- En fecha 16 de noviembre de 2018, el interesado registró en este Ayuntamiento documentación en base a un primer informe de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en fecha 9 de noviembre de 2018 (R.G.E. nº 2018-E-RC-14122).

4º.- En fecha 9 de octubre de 2019, el interesado registró en este Ayuntamiento documentación en base a un segundo informe de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en fecha 19 de junio de 2019 (R.G.E. nº 2019-E-RC-11380), siendo completado en fecha 13 de enero de 2020 (R.G.E. nº 2020-E-RC-314).

5º.- En fecha 7 de abril de 2020, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió informe favorable condicionado respecto a la cesión de terrenos por parte del interesado.

6º.- En fecha 28 de abril de 2020, el interesado registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

proyecto refundido (R.G.E. nº 2020-E-RE-1377).

7º.- En fecha 10 de julio de 2020 la Arquitecta Municipal emitió informe favorable.

8º.- En fecha 16 de julio de 2020, se emitió informe jurídico favorable.

9º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de julio de 2020, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar adosada y piscina (LO. 187/2017), situada en Av. San Telm, 21D de s'Arracó.

10.- En fecha 27 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de renuncia de la licencia urbanística n.º 2105/2018 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13708).

11º.- En fecha 7 de agosto de 2025, la Celadora Municipal emitió informe técnico de inspección y valoración, señalando lo siguiente:

“Atès l'expedient 2105/2018 (LO 187/2017) projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar i piscina i l'expedient 1430/2021 projecte d'execució de 2105/2018.

La que subscriu informa que personada en la citada situació es comprova que les obres descrites en els expedients de referència no s'han dut a terme.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la parte interesada renuncia a la licencia urbanística n.º 2108/2018, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de julio de 2020, correspondiente al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar adosada, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que incluye, como forma de finalización del procedimiento, la renuncia del derecho. Esta renuncia del derecho debe ser aceptada de plano por la Administración declarando la finalización del procedimiento instado por el interesado, excepto que el escrito de iniciación haya sido formulado por dos o más interesados y la renuncia no la han formulado todos ellos, o bien, cuando existan terceros interesados que se hayan personado en el procedimiento y que insten su continuidad, o que en su caso, que la cuestión suscitada afecte al interés general.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

****TERCERO.-** ******Visto que consta informe de inspección emitido por el Celador municipal en fecha 7 de agosto de 2025, en virtud del cual se señala que no se han llevado a cabo las obras autorizadas y amparadas en la licencia que nos ocupa.

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



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo lo expuesto, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la renuncia de la licencia urbanística n.º 2105/2018, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de julio de 2020, a favor de la entidad mercantil **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.**, correspondiente al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Y PISCINA (LO 187/2017)**, situadas en **AV. SAN TELMO, 21D – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7612202DD4871S0001MS.

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.- Aceptar la renuncia formulada por la entidad mercantil **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.**, de la **LICENCIA DE URBANÍSTICA PARA EL PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA Y PISCINA (LO 187/2017)**, situadas en **AV. SAN TELMO, 21D – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **7612202DD4871S0001MS**, declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

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

a) En 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



Ajuntament d' Andratx

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.

Expedient 1142/2021. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 1142/2021, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**, situada en el **CARRER FCA. CAPLLONCH PLOMER, 10 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0270611DD5706N0001RX, solicitado por **D. JAUME DOLS PUJOL**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de le Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 21 de enero de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-415).

2º.- En fecha 27 de mayo de 2021, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 25 de mayo de 2021 (R.G.S. nº 2021-S-RE-4251).

3º.- En fecha 4 de junio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. nº 2021-E-RE-4568).

4º.- En fecha 2 de junio de 2022, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 6 de mayo de 2022 (R.G.S. nº 2022-S-RE-4541).

5º.- En fecha 15 de diciembre 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-10818), siendo completado en fecha 10 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-7054), en fecha 28 de enero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-1176 y 2025-E-RE-1178).

6º.- En fecha 18 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Vista la documentación aportada según registro indicados anteriormente, con Proyecto Básico y Ejecución de construcción de piscina, visado por el COAIB núm.: 11/00434/25, de fecha 18.01.2021 y planos complementarios posteriores visados por el COAIB núm.: 11/00778/25, de fecha 28.01.2025, la técnica que subscribe, en relación con las deficiencias planteadas con anterioridad, informa;

- Visto que se aportan dos notas simples, cuando en catastro se identifica con una única parcela de 1263 m², con RC: 0270605DD5706N, en la cual constan varios inmuebles con división horizontal, se deberá actualizar el registro de la propiedad, con la realidad física en función de las licencias otorgadas del edificio plurifamiliar.*

Se aporta nota simple actualizada de fecha 25.11.2024. El catastro también está actualizado en base a la licencia de agrupación de parcelas. Por tanto, queda subsanada la deficiencia.

- En el proyecto, parece que se ubica la piscina sobre zona pavimentada existente, pero no se especifica. Por ello, se deberá justificar el cumplimiento mínimo de zona ajardinada del 40% sobre la parcela. En caso de que la piscina se ubique sobre zona pavimentada legalmente, con licencia otorgada por la administración, no afectaría a la zona ajardinada mínima, ya que no aumentaría la inadecuación en su caso. Se deberá justificar.*

Se adjuntan planos complementarios donde se justifica el cumplimiento de la zona



Ajuntament d' Andratx

ajardinada mínima. Por tanto, queda subsanada la deficiencia.

- *En la memoria, parece que se ubica un depósito de vaciado, de igual capacidad que la piscina para dar cumplimiento a la norma 55 de las NNSS. Sin embargo, en los planos del proyecto, no se detalla muy bien. Se deberá grafiar tanto en planta como secciones acotadas, para que quede bien delimitado y detallada su capacidad.*

Se adjuntan planos complementarios donde se justifica la misma capacidad que tiene la piscina como depósito de compensación. Por ello, queda subsanada la deficiencia.

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, en base al Proyecto Básico y Ejecución de construcción de piscina, visado por el COAIB núm.: 11/00434/25, de fecha 18.01.2021 y planos complementarios posteriores visados por el COAIB núm.: 11/00778/25, de fecha 28.01.2025, y visto que han quedado subsanadas las deficiencias planteadas con anterioridad, se emite informe técnico favorable, a los efectos de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de construcción de piscina, proyecto redactado por la arquitecta Inmaculada Gallego Romero, con visado COAIB nº 11/00434/21, de fecha 18 de enero de 2021, y planos complementarios posteriores, con visado COAIB nº 11/00778/25, de fecha 28 de enero de 2025.

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



Ajuntament d' Andratx

materia:

- **Vulnerabilidad de acuíferos:** según el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa la necesidad de informe de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, con el cumplimiento de una serie de prescripciones, según escrito registrado en fecha 26 de enero de 2016 (R.G.E. n.º 750):

«- *El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*

- *Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.»*

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, establece lo siguiente: *«d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.»*

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**,** en fecha 2 de julio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de construcción de piscina, proyecto redactado por la arquitecta Inmaculada Gallego Romero, con visado COAIB nº 11/00434/21, de fecha 18 de enero de 2021, y planos complementarios posteriores, con visado COAIB nº 11/00778/25, de fecha 28 de enero de 2025, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites



Ajuntament d' Andratx

procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de construcción de piscina, proyecto redactado por la arquitecta Inmaculada Gallego Romero, con visado COAIB nº 11/00434/21, de fecha 18 de enero de 2021, y planos complementarios posteriores, con visado COAIB nº 11/00778/25, de fecha 28 de enero de 2025, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**, situada en el **CARRER FCA. CAPLLONCH PLOMER, 10 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0270611DD5706N0001RX, solicitado por **D. JAUME DOLS PUJOL**, proyecto redactado por la arquitecta Inmaculada Gallego Romero, con visado COAIB nº 11/00434/21, de fecha 18 de enero de 2021, y planos complementarios posteriores, con visado COAIB nº 11/00778/25, de fecha 28 de enero de 2025, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR – PII.**

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (61.464,73.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

· **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 n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB nº 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS, el inicio de las obras deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.»

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,



Ajuntament d' Andratx

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: **SESENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y TRES CÉNTIMOS (61.464,73.-€).**

Expedient 2385/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució fav	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2385/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en el **CARRER FRANÇA, 96 – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7913901DD4871S0001MS, solicitado por **D^a.CATHARINA SCHINDEL**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 23 de febrero de 2022, la parte interesada registró en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1356), siendo completada en fecha 10 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-1848), en fecha 31 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4941).

2º.- En fecha 26 de julio 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 19 de julio de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-10076).

3º.- En fecha 17 de febrero 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-2163).

4º.- En fecha 28 de abril 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 25 de abril de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-6608).

5º.- En fecha 15 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-6752).

6º.- En fecha 13 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«*INFORME TÈCNIC:*

Antecedents

En la parcel·la objecte del la sol·licitud de construcció de piscina consta un habitatge que es troba catalogat individualment amb la fitxa AC 234. L'habitatge es va construir entre els anys 1890 – 1930. Consta un projecte de reforma amb núm. d'expedient 1499/2022, encara sense resoldre.

Segons la documentació presentada en data 23/02/22 amb E-RE-1356, es va sol·licitar la construcció d'una piscina junt a un habitatge unifamiliar existent. El tècnic que subscriu va informar en data 19/07/24:

· «L'habitatge es troba catalogat individualment amb la fitxa AC 234 i un grau de protecció Parcial segons el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx. Consta un expedient de comunicació prèvia amb nº 6427/2022 de col·locació de



Ajuntament d' Andratx

plaques solars pendent de documentació. Consta també expedient núm. 1499/2022 de reforma d'habitatge, pendent d'informe de Patrimoni. Dins aquest expedient consta informe del tècnic de Patrimoni Municipal de data 27/04/2022 on diu el següent referent a la protecció parcial:

«Protecció que implica la preservació de tots els elements en quant a ubicació, forma, mesures de les obertures així com de les pròpies de l'element en general pel que fa a façanes i interiors. Especialment la composició de les façanes, la volada, el torreó, el jardí adossat i el seu tancament amb arcades en blau. Amb unes intervencions preferents dirigides a no desatendre la unitat del conjunt conformat pel cos principal d'edificació i el jardí. A més, aquesta edificació consta d'un entorn de protecció que es troba grafiat al catàleg de patrimoni a on el volum, la tipologia, la morfologia i el cromatisme de les intervencions en aquest espai no podrà alterar el caràcter arquitectònic i paisatgístic del bé.»

El informe del tècnic de Patrimoni conclou FAVORABLEMENT CONDICIONAT.

- D'altra banda, per trobar-se l'obra sol·licitada en zona de policia de torrents, es va sol·licitar a la DGRH autorització prèvia. Es va rebre contestació en data 31.05.2023 amb E-RE-4941 amb un escrit rebut per correu electrònic al sol·licitant de la llicència que diu el següent:*

A la vista de l'objecte del seu projecte, relatiu al projecte d'un piscina situat al c/ França, núm. 96, al terme municipal d'Andratx, promogut per Catharina Camara Schindel, a la vista del que disposa l'article 93 del RD 49/2023, de 24 de gener, pel qual s'aprova el nou Pla Hidrològic de les Illes Balears, relatiu a actuacions a zona de policia, zona inundable o zona potencialment inundable excloses d'autorització, que estableixen que queden excloses de la necessitat d'autorització:

"Les obres de construcció, rehabilitació o reparació d'infraestructures d'emmagatzematge d'aigües no residuals ni regenerades, sempre que la part més alta es trobi a la cota del terreny."

i a la vista del que disposa també l'article 93 del RD 49/2023, que estableixen que:

"El promotor de les obres o actuacions haurà de subscriure una declaració responsable que haurà de presentar-se davant la DGRH amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat, juntament amb una memòria explicativa



Ajuntament d' Andratx

signada per un tècnic competent. En els casos anteriors, el promotor de les obres o actuacions haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas. S'ha de comprometre a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar."

Per tant, s'haurà de justificar la presentació de la citada Declaració Responsable davant la Direcció General de Recursos Hídrics.

- *S'haurà de justificar el compliment de l'enjardinament.*
- *S'haurà de descriure amb més detall la sala tècnica: alçada interior, accés, etc...*
- *S'haurà de complir amb la Norma 55. de les Normes 2007 vigents:*

"3.-En las edificaciones que cuentan con piscina deberán contar con un depósito de igual capacidad que la piscina, donde deberá verter obligatoriamente el volumen de vaciado de la piscina y de su depuración diaria."

- *S'haurà de justificar les obres segons la Norma 70 d'edificis existents.»*

Vista la documentació presentada en data 17/02/25 amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-2163, amb visat núm. 11/01385/25 de data 11/02/25, i en base a l'exposat anteriorment, s'havien d'esmenar les següents deficiències:

- a) *S'haurà de justificar la presentació de la citada Declaració Responsable davant la Direcció General de Recursos Hídrics.*

No s'ha presentat cap justificació.

- b) *S'haurà de justificar el compliment de l'enjardinament.*

Resolta

- c) *S'haurà de descriure amb més detall la sala tècnica: alçada interior, accés, etc...*

Resolta

- d) *s'haurà de complir amb la Norma 55. de les Normes 2007 vigents:*

"3.-En las edificaciones que cuentan con piscina deberán contar con un depósito de igual capacidad que la piscina, donde deberá verter obligatoriamente el volumen de vaciado de la piscina y de su depuración diaria."



Ajuntament d' Andratx

Resolta

e) *S'haurà de justificar les obres segons la Norma 70 d'edificis existents.*

Sembla que no s'ha presentat cap justificació.

Segons el darrer informe tècnic de data 25.04.2025, es va concloure:

«S'hauran d'esmenar les següents deficiències que no han quedat resoltes:

f) *S'haurà de justificar la presentació de la citada Declaració Responsable davant la Direcció General de Recursos Hídrics.*

g) *S'haurà de justificar les obres segons la Norma 70 d'edificis existents.»*

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 15.05.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-6752, es presenta projecte refós i justificant de la presentació de la Declaració Responsable davant la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 12.05.2025 i núm. de registre GOIBE324826/2025. Per tant les deficiències requerides han quedat resoltes.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 15.05.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-6752, amb núm. de visat del COAIB 11/05262/25 de data 15.05.2025, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de construcción de piscina en vivienda unifamiliar catalogada individualmente con la ficha AC 234 y un grado de protección parcial, proyecto redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAIB nº 11/05262/25, de fecha 15 de mayo de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6752).

La vivienda se construyó entre los años 1890 y 1930.



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 Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **Zona de Policia:** consta escrito de la DGRH de fecha 31 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RC-4941):

"A la vista de l'objecte del seu projecte, relatiu al projecte d'un piscina situat al c/ França, núm. 96, al terme municipal d'Andratx, promogut per Catharina Camara Schindel, a la vista del que disposa l'article 93 del RD 49/2023, de 24 de gener, pel qual s'aprova el nou Pla Hidrològic de les Illes Balears, relatiu a actuacions a zona de policia, zona inundable o zona potencialment inundable excloses d'autorització, que estableixen que queden excloses de la necessitat d'autorització:

"Les obres de construcció, rehabilitació o reparació d'infraestructures d'emmagatzematge d'aigües no residuals ni regenerades, sempre que la part més alta es trobi a la cota del terreny."

i a la vista del que disposa també l'article 93 del RD 49/2023, que estableixen que:

"El promotor de les obres o actuacions haurà de subscriure una declaració responsable que haurà de presentar-se davant la DGRH amb una antelació mínima d'un mes abans de l'inici de l'activitat, juntament amb una memòria explicativa signada per un tècnic competent. En els casos anteriors, el promotor de les obres o actuacions haurà de subscriure una declaració responsable en la qual expressi que coneix i assumeix el risc existent i les mesures de protecció civil aplicables al cas. S'ha de comprometre a traslladar aquesta informació als possibles afectats, amb independència de les mesures complementàries que estimi oportú adoptar."

Per tant, s'haurà de justificar la presentació de la citada Declaració Responsable davant la Direcció General de Recursos Hídrics.

- *S'haurà de justificar el compliment de l'enjardinament.*
- *S'haurà de descriure amb més detall la sala tècnica: alçada interior, accés, etc...*



Ajuntament d' Andratx

· *S'haurà de complir amb la Norma 55. de les Normes 2007 vigents: "3.-En las edificaciones que cuenten con piscina deberán contar con un depósito de igual capacidad que la piscina, donde deberá verter obligatoriamente el volumen de vaciado de la piscina y de su depuración diaria."*

· *S'haurà de justificar les obres segons la Norma 70 d'edificis existents."*

Vista la documentació registrada en fecha 17 de febrero de 2025, con visado COAIB nº 11/01385/25, de fecha 11 de febrero de 2025, y en fecha 15 de mayo de 2025, se subsanan las deficiències anteriores (R.G.E. nº 2025-E-RE-2163 y 2025-E-RE-6752).

- **Patrimonio:** consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio ene fecha 27 de abril de 2022, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *"Al tractar-se d'un bé immoble protegit és preceptiva la inspecció per part dels tècnics municipals d'Urbanisme i Patrimoni d'aquest Ajuntament abans del inici de les obres i una vegada finalitzada, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de l'edificació.*
- *S'aportarà un compendi o memòria gràfica, de l'execució de les obres tant al moment inicial com una vegada finalitzades les obres per tal de documentar correctament els canvis arquitectònics. Sense aquesta documentació no es podrà realitzar el informe de patrimoni per tal de realitzat la certificació de finalització de les obres.*
- *Atès l'existència de probables restes culturals, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i en comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent."*

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, establece lo siguiente: «d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos,



Ajuntament d' Andratx

las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 13 de agosto de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de construcción de piscina en vivienda unifamiliar catalogada individualmente con la ficha AC 234 y un grado de protección parcial, proyecto redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAIB nº 11/05262/25, de fecha 15 de mayo de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6752), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 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 y de ejecución de construcción de piscina en vivienda unifamiliar catalogada individualmente con la ficha AC 234 y un grado de protección parcial, proyecto redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAIB nº 11/05262/25, de fecha 15 de mayo de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6752), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en el **CARRER FRANÇA, 96 – S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7913901DD4871S0001MS, solicitado por



Ajuntament d' Andratx

D^a.CATHARINA SCHINDEL, proyecto redactado por el arquitecto Antonio López-Cerón Hoyos, con visado COAIB nº 11/05262/25, de fecha 15 de mayo de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-ERE-6752), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO (S'ARRACÓ)**.
- Zonificación: **UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (U1)**.

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (29.269,65.-€)**.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07**: aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB 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 n.º 66 de 30/04/2015).
 - **Plan Territorial Insular de Mallorca**: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB nº 188 de 31/12/2004).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS, el inicio de las obras



Ajuntament d' Andratx

deberá ser comunicado por la persona promotora, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

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

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

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:
VEINTINUEVE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (29.269,65.-€).



Ajuntament d' Andratx

Expedient 7162/2023. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7162/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **D. ARTHUR CHWIST**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA**, situado en **CARRER MENHIR, 9 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 0273017DD5707S0001EQ, 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 29 de agosto de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización + proyecto básico y de ejecución y documentación adjunta (R.G.E. nº 2023-E-RE-8033), siendo completada en fecha 4 de septiembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-8355), en fecha 10 de octubre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-9851) y en fecha 22 de abril de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-4730).

2º.- En fecha 14 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-14034 y 2024-S-RE-14037).

3º.- En fecha 21 de noviembre 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-13495).

4º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 13 de febrero de 2025:



Ajuntament d' Andratx

“Personada en la citada situació, es realitza inspecció visual i es comprova que l'estat de l'edificació i de la parcel·la es el mateix que el que es representa als plànols d'estat actual amb visat 11/11417/24 de 21/11/2024 i adjunts al al registre d'entrada 2024-E-RE-13495 DE 21/11/2024.

També es comprova que les obres descrites a la comunicació prèvia 602/2023 no s'han dut terme.”

5º.- En fecha 19 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 11 de febrero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-2551 y 2025-S-RE-2552).

6º.- En fecha 13 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-3315), siendo completado en fecha 17 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8283) y en fecha 30 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8842).

7º.- En fecha 2 de julio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques

Segons la documentació presentada en data 22/04/24 amb E-RE-4730, amb núm. de visat 11/08438/2023 i data 11/04/2024, es va sol·licitar legalització, demolicions i obra consistents en:

- *87,20m2 de legalització de l'ampliació de l'habitatge.*
- *100,74m2 de demolició de paviments exteriors, terrassa de piscina, piscina, magatzem, quart de màquines, aljub i porxo sobre terrassa.*
- *256,80m2 d'ampliació de soterrani per a ús de garatge.*
- *28,80m2 de nou porxo de piscina separat 6m.*
- *35,00m2 de nova piscina.*
- *235m2 de reforma interior de l'habitatge.*

El tècnic que subscriu va emetre informe en data 04/10/2024, amb les següents deficiències:

1. *«Les corbes de nivell del topogràfic estan lleugerament desplaçades cap al*



Ajuntament d' Andratx

carrer respecte del topogràfic de la llicència 158/02 (plànol B3).

2. *Segons nota registral i cadastral, el solar té una superfície de 993 m², inferior a la mínima. Segons Parcel 18/1996, la parcel·la tenia una superfície de 1.027 m². Segons l'expedient de construcció de l'habitatge MA 158/2002, en la nota registral la parcel·la té una superfície de 1.014m² i segons projecte, una superfície de 1.000m². Respecte de l'actual dimensió de la parcel·la, i atès l'article 23 que diu:*

«S'exceptuen les parcel·les en sòl urbà que, tot i no complir els mínims corresponents a cada zona, ja estassin escripturades en document públic o ja comptessin amb acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007, data de publicació en el BOIB de les anteriors NS d'Andratx.»

S'haurà de justificar quan i perquè de la disminució de la superfície de la parcel·la.

Cal dir que tant en el Pla Parcial dels polígons 1, 2, 4, 5 i 7 del sector V de Campo de Mar (planejament d'on prové la parcel·la), com de les NS 2007, i de la Revisió de les NS 2023, la parcel·la mínima era i és de 1.000m².

3. *La planta soterrani té dos nivells i la diferència de cota entre ells es de 2m (plànol B16), incomplint la màxima permesa. S'haurà de complir amb l'article 37. 4:*

*«4. Si la planta té desnivells, la màxima diferència de cota que hi pot haver entre el paviment més baix i el més alt **no pot ser superior a 1,50 m.»»***

Vista la documentació presentada en data 21/11/2024 amb E-RE-13495, per esmenar les deficiències de l'informe tècnic anterior, s'informa:

1. *«Es corregeix el topogràfic al punt indicat (corbes de nivell). **No obstant això, no es presenta plànol topogràfic georrefenciat del solar per justificar la dimensió real, encara que a la memòria s'indiqui que si.***
2. *Es presenta certificació literal a origen del solar.*

En la inscripció núm. 5, de data 2/07/1998, es descriu el solar així:

«...Tiene una superficie de mil veintisiete metros cuadrados; según el Registro, si bien según el documento que ahora se registra su cabida es de MIL CATORCE



Ajuntament d' Andratx

METROS CUADRADOS...»

· En la inscripció núm. 8, de data 23/10/2018, es descriu el solar menor de 1.000 m2 per primera vegada únicament segons cadastre, i diu així:

«...Tiene una superficie de solar según el Registro de mil catorce metros cuadrados y según certificación catastral que se dirá de NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS...»

Segons el Registre inclús, continua tenint una cabuda de 1.014 m2. Es en el Cadastre on s'ha disminuït la superfície per davall dels 1.000 metres quadrats.

· No es fins a la inscripció núm. 10, de data 19/05/2022, que descriu el solar així, sense més precisió: «...Tiene una superficie de NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS...»

Per tant, amb el certificat literal a origen presentat es dedueix que:

· La primera vegada que es descriu el solar amb 993 m2 (menor a 1.000 m2) es en 2018 i únicament fent referència al cadastre. Segons registre continua sent de 1.014 m2

Sembla que el motiu del canvi de superfície es fonamenta només en els dades cadastrals, ja que no es presenta plànol topogràfic georrefenciat del solar, encara que a la memòria s'indiqui que «se justifica en certificado catastral y con informe georreferenciado de topografía».

Les deficiències 1 i 3 han quedat resoltes requerides a l'informe tècnic anterior, no obstant això, la deficiència 2 encara no ha quedat justificada.»

En base al projecte refós presentat en data 21.11.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-13495, amb núm. de visat del COAIB 11/11417/24 de data 21.11.2024, el tècnic que subscriu va emetre informe en data 11.02.2025, amb la següent deficiència:

«Les deficiències 1 i 3 han quedat resoltes requerides a l'informe tècnic anterior, no obstant això, la deficiència 2 encara no ha quedat justificada.

Per poder justificar la superfície real del solar s'haurà de presentar plànol topogràfic georrefenciat del solar, ajustat a la realitat física.»

*Vista la documentació presentada en data 13.03.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-3315, es presenta **plànol topogràfic georrefenciat del solar, ajustat a la***



Ajuntament d' Andratx

realitat física, con una superfície de 993 m2. Es justifica per tant, que la superfície real del solar es aquesta.

Posteriorment es presenta en data 30.06.2025 amb núm. de registre 2025-E-RE-8842, projecte refós amb núm. de visat del COAIB 11/06585/25 de data 17.06.2025 i el mateix plànol topogràfic georreferenciat del solar amb núm. de visat del COAIB 11/07188/25 de data 30.06.2025.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT** al projecte refós presentat en data 30.06.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-8842, amb núm. de visat del COAIB 11/06585/25 de data 17.06.2025, i al plànol topogràfic georreferenciat del solar amb núm. de visat del COAIB 11/07188/25 de data 30.06.2025, 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 de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, así como la reforma y ampliación de la vivienda (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8283), proyecto redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, con visado COAIB nº 11/06585/25, de fecha 17 de junio de 2025, y plano georeferenciado presentado en fecha 30 de junio de 2025, con visado COAIB nº 11/07188/25, de fecha 30 junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8842).

Según la documentación presentada, se solicita lo siguiente:

- *“87,20m2 de legalització de l'ampliació de l'habitatge.*
- *100,74m2 de demolició de paviments exteriors, terrassa de piscina, piscina, magatzem, quart de màquines, aljub i porxo sobre terrassa.*
- *256,80m2 d'ampliació de soterrani per a ús de garatge.*
- *28,80m2 de nou porxo de piscina separat 6m.*
- *35,00m2 de nova piscina.*



Ajuntament d' Andratx

- *235m2 de reforma interior de l'habitatge."*

Consta licencia urbanística de construcción de una vivienda unifamiliar con piscina (158/2002).

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 386 del RLOUS establece:

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

CUARTO.- 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."

QUINTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 2 de julio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, así como la reforma y ampliación de la vivienda (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-



Ajuntament d' Andratx

RE-8283), proyecto redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, con visado COAIB nº 11/06585/25, de fecha 17 de junio de 2025, y plano georeferenciado presentado en fecha 30 de junio de 2025, con visado COAIB nº 11/07188/25, de fecha 30 junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8842), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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 obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, así como la reforma y ampliación de la vivienda (proyecto básico+ejecución), presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8283), proyecto redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, con visado COAIB nº 11/06585/25, de fecha 17 de junio de 2025, y plano georeferenciado presentado en fecha 30 de junio de 2025, con visado COAIB nº 11/07188/25, de fecha 30 junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8842), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca 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 DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA**, situado en **CARRER MENHIR, 9 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 0273017DD5707S0001EQ, solicitado por **D. **ARTHUR CHWIST,**** presentado en este Ayuntamiento en fecha 17 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8283), proyecto redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, con visado COAIB nº 11/06585/25, de fecha 17 de junio de 2025, y plano georeferenciado presentado en fecha 30 de junio de 2025, con visado COAIB nº 11/07188/25, de fecha 30 junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8842), siempre y cuando se cumpla con carácter



Ajuntament d' Andratx

general, lo que se establezca en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

- Clasificación del suelo: **URBANO (CAMP DE MAR).**
- Zonificación: **U1 - UNIFAMILIAR.**

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS UN EUROS (146.401,00.-€).**
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS (455.283,00.-€).**

3º.- Plazos:

- Plazo de inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazo de 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 fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

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

TERCERO.- En cuanto a la eficacia temporal y caducidad de las licencias



Ajuntament d' Andratx

urbanístiques, se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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.

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS UN EUROS (146.401,00.-€).**
- El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS (455.283,00.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 676/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 676/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, EDIFICIO ANEXO Y PISCINA**, situada en **CARRER SALLENT, 5 – CARRER JOSÉ ENSEÑAT, 8 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **D. PEDRO CARLOS LÓPEZ REOLID Y D^a. AROA MENDIOLA VICENTE** con referencias catastrales 0110009DD5801S0001JL y 0110014DD5801S0001SL, 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 8 de diciembre 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-12032), siendo completado en fecha 4 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2499).

2º.- En fecha 5 y 11 de marzo 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 27 de febrero de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-3393 y 2025-S-RE-3394).

3º.- En fecha 3 de junio de 2025, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7674).

4º.- En fecha 24 de junio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC



Ajuntament d' Andratx

Antecedents

En data 08 de desembre de 2023 es va sol·licitar llicència per la reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina.

Es revisa la fotografia aèria de IIDEIB i es pot comprovar l'existència d'aquest habitatge a l'any 1956. No es pot constatar l'existència del porxo exterior, no obstant l'anterior, aquest porxo s'enderroca al projecte.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 03 de juny de 2025 i amb núm. de registre d'entrada 7674, la tècnic que subscriu informa:

- La reforma i ampliació es realitza sobre una parcel·la que es troba dividida segons cadastre i registre. Consta a l'Ajuntament un comunicació prèvia per agrupar aquestes dues parcel·les. En qualsevol cas, s'haurà de condicionar la llicència de primera ocupació o utilització a l'aportació del document de inscripció de l'agrupació i vinculació al registre de la propietat i a la regularització de la superfície al registre i al cadastre.*
- La columna de planejament de la fitxa urbanística no està correctament emplenada:*
 - El coeficient d'aprofitament és sobre terreny (1,20 m2/m2) i sota terreny (1,60 m2/m2). No obstant l'anterior, es calcula aquest coeficient respecte al solar i es comprova que es superior a l'aprofitament sobre rasant i sota rasant del projecte executat.*

Conclusions

El projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, edifici annexe i piscina presentat dia 03 de juny de 2025 i núm. de registre 7674, redactat per l'arquitecte José Francisco Molina Pardo, sense visar, 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, CONDICIONADA a:

- La separació mínima entre les barres o llistons de les pèrgoles no serà inferior a*



Ajuntament d' Andratx

quinze centímetres.

- *S'haurà de realitzar la inscripció de l'agrupació del solar i la vinculació de l'habitatge al registre de la propietat i s'haurà de regularitzar la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre de la qual s'hauran de presentar el documents acreditatius de la regularització amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.»*

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 reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, edificio anexo y piscina, redactado por el arquitecto José Francisco Molina Pardo, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7674).

Según el informe técnico municipal, revisadas las fotografías aéreas del IDEIB, se comprueba que la vivienda objeto de las actuaciones es anterior al 1956.

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 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:

«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 24 de junio de



Ajuntament d' Andratx

2025, la Arquitecta Municipal, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, edificio anexo y piscina, redactado por el arquitecto José Francisco Molina Pardo, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7674), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«La separació mínima entre les barres o llistons de les pèrgoles no serà inferior a quinze centímetres.*
- *S'haurà de realitzar la inscripció de l'agrupació del solar i la vinculació de l'habitatge al registre de la propietat i s'haurà de regularitzar la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre de la qual s'hauran de presentar el documents acreditatius de la regularització amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.»*

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras, edificio anexo y piscina, redactado por el arquitecto José Francisco Molina Pardo, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7674), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«La separació mínima entre les barres o llistons de les pèrgoles no serà inferior a quinze centímetres.*
- *S'haurà de realitzar la inscripció de l'agrupació del solar i la vinculació de l'habitatge al registre de la propietat i s'haurà de regularitzar la discrepància existent*



Ajuntament d' Andratx

de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre de la qual s'hauran de presentar el documents acreditatius de la regularització amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.»

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 REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, EDIFICIO ANEXO Y PISCINA**, situada en **CARRER SALLENT, 5 – CARRER JOSÉ ENSEÑAT, 8 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **D. PEDRO CARLOS LÓPEZ REOLID Y D^a. AROA MENDIOLA VICENTE** con referencias catastrales 0110009DD5801S0001JL y 0110014DD5801S0001SL, redactado por el arquitecto José Francisco Molina Pardo, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7674), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«La separació mínima entre les barres o llistons de les pèrgoles no serà inferior a quinze centímetres.*
- *S'haurà de realitzar la inscripció de l'agrupació del solar i la vinculació de l'habitatge al registre de la propietat i s'haurà de regularitzar la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre de la qual s'hauran de presentar el documents acreditatius de la regularització amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR 2 (AN·P2).**

2.- Presupuesto:



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTONOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (198.183,29.-€).**

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 de 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 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.- Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 258.4 del RLUIB, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB, con la nueva regulación del Decreto Ley 3/2024, de 24 de mayo, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las administraciones públicas de las Illes Balears:

«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



Ajuntament d' Andratx

será causa de caducidad de la licencia urbanística. El órgano municipal competente declarará y acordará la extinción de los efectos de la licencia, con la audiencia previa de la persona titular de la misma.»

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado será causa de caducidad de la licencia otorgada.

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.- 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 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



Ajuntament d' Andratx

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.

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.



Ajuntament d' Andratx

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

El presupuesto de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (198.183,29.-€).**

Expedient 6940/2024. Llicència urbanística d'obra sense projecte Fav	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6940/2024, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE URBANÍSTICA PARA LA RESTAURACIÓN DE ESCALERA DE ACCESO AL PATIO INTERIOR, FORMACIÓN DE MURO LATERAL Y JARDINERA (BÁSICO+EJECUCIÓN)**, situadas en el **CARRER SANT BARTOMEU, 13 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0312732DD5801S0001RL, solicitado por **D. FRANZ JUERGEN BENEKE**, 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 26 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4609), siendo completada en fecha 2 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5830) y en fecha 14 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6067).

2º.- En fecha 18 de junio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable, concluyendo lo siguiente:

«*Consideracions tècniques*

D'una banda, l'habitatge es troba dins el P.E.R.I. Es Pantaleu, fitxa CH 71 de Catàleg de Patrimoni Municipal, aprovat definitivament pel Ple de data 26/11/2020.



Ajuntament d' Andratx

Segons la Disposició Transitòria quarta de les vigents NNSS'07, dins el P.E.R.I. «només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació ni ampliació o augment de volum de les existents».

D'altra banda, en l'informe tècnic del mencionat CANT 10/2012 es conclou el següent:

«El tècnic que subscriu, pot determinar en base a les dades anteriorment exposades, que existeix ,dins la parcel·la amb la referència cadastral 0312732DD5801S0001RL, del sòl urbà del nucli d'Andratx, una construcció coneguda com Can Tarragó amb una antiguitat mínima d'uns 56 anys que correspondria al volum principal del bé immoble amb unes dimensions de superfície construïda d'uns 119 m² aproximats. A aquest volum principal se l'hi afegeixen unes ampliacions, legitimades amb la llicència d'obra major MA 175/98 aprovada per la Comissió de Govern d'aquesta corporació municipal en sessió ordinària celebrada el dia 11 de desembre de 1998, amb una antiguitat actual d'uns 13 anys i una superfície construïda d'uns 144,65 m².

No obstant, amb la realització d'una inspecció visual s'han pogut documentar dues noves volumetries que no consten a cap expedient d'obra d'aquest Ajuntament i per tant es tindria que procedir a la notificació a la unitat de disciplina urbanística per prendre les mesures adients.»

A dia d'avui, no consta cap llicència de legalització d'aquest volums i per tant l'habitatge es troba en situació de fora d'ordenació, en la situació c) segons l'article 129 de la Luib:

«c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se han ejecutado obras de ampliación o de reforma o cambio de uso sin disponer de licencia o con una licencia que ha sido anulada.

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

Per tant, les obres sol·licitades de restauració d'escala d'accés a pati interior, formació de mur lateral i jardineria estan permeses.



Ajuntament d' Andratx

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT, a la documentació presentada en data 26/07/2024 amb registre núm. 2024-E-RC-4609 amb núm. de visat V-2024/05700 de data 25/07/2024, 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 de obras para la restauración de una escalera de acceso al patio interior, formación de muro lateral y jardinería (básico+ejecución), firmada por el arquitecto técnico Julián García Romero, con visado COAAT Mallorca nº V-2024/05700, de fcha 25 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-4609).

La edificación sobre la que se pretende actuar es anterior a 1956, según certificado de antigüedad nº CANT 10/2012, y se encuentra situada en el PERI Es Pantaleu (Ficha 71 del Catálogo de Patrimonio Municipal).

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

TERCERO.- De conformidad con el artículo 146 de la LUIB, quedarán sujetos a licencia urbanística la realización de la siguiente actuación:

“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.- Según el certificado de antigüedad CANT 10/2012:



Ajuntament d' Andratx

«El tècnic que subscriu, pot determinar en base a les dades anteriorment exposades, que existeix ,dins la parcel·la amb la referència cadastral 0312732DD5801S0001RL, del sòl urbà del nucli d'Andratx, una construcció coneguda com Can Tarragó amb una antiguitat mínima d'uns 56 anys que correspondria al volum principal del bé immoble amb unes dimensions de superfície construïda d'uns 119 m2 aproximats. A aquest volum principal se l'hi afegeixen unes ampliacions, legitimades amb la llicència d'obra major MA 175/98 aprovada per la Comissió de Govern d'aquesta corporació municipal en sessió ordinària celebrada el dia 11 de desembre de 1998, amb una antiguitat actual d'uns 13 anys i una superfície construïda d'uns 144,65 m2.

No obstant, amb la realització d'una inspecció visual s'han pogut documentar dues noves volumetries que no consten a cap expedient d'obra d'aquest Ajuntament i per tant es tindria que procedir a la notificació a la unitat de disciplina urbanística per prendre les mesures adients.»

En base a ello, la edificación se encontraría en situación de fuera de ordenación, de conformidad con el artículo 129.2.c) de la LUIB:

«c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se han ejecutado obras de ampliación o de reforma o cambio de uso sin disponer de licencia o con una licencia que ha sido anulada.

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

Asimismo, pueden autorizarse las obras necesarias para cumplir las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el Código Técnico de la Edificación.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no puede llevarse a cabo ningún tipo de obra, sin perjuicio de que, desde el momento en que no sea procedente exigir la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, puedan realizarse las obras de reparación a que se refiere la letra b) anterior.»

Por tanto, según el informe técnico municipal, las obras solicitadas estarían



Ajuntament d' Andratx

permitidas.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 18 de junio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la restauración de una escalera de acceso al patio interior, formación de muro lateral y jardinera, firmada por el arquitecto técnico Julián García Romero, con visado COAAT Mallorca nº V-2024/05700, de fcha 25 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-4609), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la restauración de una escalera de acceso al patio interior, formación de muro lateral y jardinera, firmada por el arquitecto técnico Julián García Romero, con visado COAAT Mallorca nº V-2024/05700, de fcha 25 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-4609), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece 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 DE OBRAS PARA LA RESTAURACIÓN DE ESCALERA DE ACCESO AL PATIO INTERIOR, FORMACIÓN DE MURO LATERAL Y JARDINERA (BÁSICO+EJECUCIÓN)**, situadas en el **CARRER SANT BARTOMEU, 13 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0312732DD5801S0001RL, solicitado por **D. FRANZ JUERGEN BENEKE**, firmada por el arquitecto técnico Julián García Romero, con visado COAAT Mallorca nº V-2024/05700, de fcha 25 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en



Ajuntament d' Andratx

fecha 26 de julio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-4609), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.921,48.-€).**
- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**

Plazo para la finalización de las obras: **24 meses.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '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.- 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.

TERCERO.- Se recuerda a la persona interesada lo establecido en el artículo 154 de



Ajuntament d' Andratx

la LUIB en cuando a la eficacia temporal y caducidad de las licencias urbanísticas:

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

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

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

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

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

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 a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIUN EUROS CON CUARENTA Y OCHO**



Ajuntament d' Andratx

CÉNTIMOS (4.921,48.-€).

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

Expedient 1381/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **1381/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **QUANTUM VENTURES S.L.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 6431/2018)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 86 – CALA LLAMP (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759915DD4776N0001OG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2019 se otorgó al interesado licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 7 de noviembre de 2019 (R.G.S. n.º 2019-S-RE-4124). Expediente n.º 6431/2018.

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

2º.- En fecha 27 de julio de 2020, la parte interesada registró el proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3505), siendo completado en fecha 9 de septiembre de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-4320). Consta informe técnico favorable de fecha 1 de octubre de 2020.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de febrero de 2024, se autorizaron las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada, debiendo paralizar las obras. Este Acuerdo fue notificado en fecha 23 de febrero de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-2374).



Ajuntament d' Andratx

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de noviembre de 2024, se declaró la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 6431/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* del término municipal de Andratx.

5º.- En fecha 11 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 6431/2018 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1885), siendo compleetado en fecha 11 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8023), y en fecha 16 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8237). Expediente nº 1381/2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 6431/2018, de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 11 de febrero de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Alejandro Palomino Herrero, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 96,13% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8023).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 6341/2018, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS), en su artículo 142 dispone que:

“1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que 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



Ajuntament d' Andratx

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 apartado 6 del artículo 140 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 50 de la presente ley.

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, los plazos de la mencionada licencia urbanística finalizaban en fecha 9 de diciembre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 11 de febrero de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo correspondiente.

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



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 6431/2018, de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para las obras situadas en el carrer Orada, 86 – Cala Llamp (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 6431/2018)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 86 – CALA LLAMP (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759915DD4776N0001OG, solicitada por **QUANTUM VENTURES S.L..**

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**.

Este plazo se computará desde la fecha de finalización del plazo de ejecución de la licencia urbanística, esto es, 9 de diciembre de 2025.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.

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

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

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

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

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

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

5. Si no se obtuviese nueva licencia urbanística antes de un año desde la notificación de su caducidad, e igualmente si solicitada nueva licencia debiera ser



Ajuntament d' Andratx

denegada, el ayuntamiento podrá acordar el incumplimiento del deber de edificar y proceder a la expropiación de los terrenos y obras inacabadas, de acuerdo con lo previsto en la letra g) del apartado 1 del artículo 122 de la LOUS.”

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

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

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

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

Expedient 3362/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **3362/2025**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad mercantil **ORADA EGO HOUSE S.L.**, relativo a la solicitud de **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA Y GARAJE, LO 155/2017 (expediente n.º 6639/2018)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 17 - 19 – URB. COSTA DE ANDRATX “CALA LLAMP” (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7967803DD4776N0001WG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las



Ajuntament d' Andratx

Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de enero de 2021 se otorgó licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (proyecto básico), siendo notificado en fecha 3 de marzo de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-892). Expediente n.º 6639/2018. TITULAR: ALEJANDRO VON WABERER.

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

2º.- En fecha 2 de septiembre de 2021, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7070), siendo completado en fecha 26 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7799). Consta informe técnico favorable emitido por la Arquitecta municipal de fecha 3 de noviembre de 2021. Expediente n.º 7814/2021.

3º.- En fecha 27 de octubre de 2021, consta cambio de titularidad de la licencia urbanística n.º 6639/2018 (LO 155/2017), pasando de Alejandro Von Waberer de la Mora a ORADA EGO HOUSE S.L.

4º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de julio de 2024, se otorgó a la parte interesada la 1ª prórroga de la licencia n.º 6639/2018, por un plazo de 12 meses, siendo notificado en fecha 6 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-10567). Expediente n.º 9582/2023.

5º.- En fecha 25 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de Modificaciones durante el transcurso de las obras de la licencia n.º 6639/2018. Actualmente se encuentra en tramitación.

6º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de diciembre de 2024, se otorgó a la parte interesada la 2ª prórroga de la licencia n.º 6639/2018, por un plazo de 6 meses, siendo notificado en fecha 13 y 22 de enero de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-336 y 2025-S-RE-338). Expediente n.º 8825/2024.

7º.- En fecha 14 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 3ª prórroga de la licencia n.º 6639/2018 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4867),



Ajuntament d' Andratx

siendo completado en fecha 2 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5735).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (expediente n.º 6639/2018).

Entre la documentación registrada en fecha 14 de abril de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto, Alejandro von Waberer de la Mora y Maria Oliver, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 36% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4867).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 6639/2018, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS), en su artículo 142 dispone que:

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

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

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación a que se refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.

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



Ajuntament d' Andratx

la obtienen, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 50 de esta ley.

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 14 de abril de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 3ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje (expediente n.º 6639/2018), situada en el carrer Orada, 17 y 19 – Urb. Costa de Andratx “Cala Llamp” (Puerto de Andratx).

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder la **3ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA Y GARAJE, LO 155/2017 (expediente n.º 6639/2018)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 17 - 19 – URB. COSTA DE ANDRATX “CALA LLAMP” (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7967803DD4776N0001WG, solicitada por la entidad mercantil **ORADA EGO HOUSE S.L.**

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 3 meses.

Este plazo se computará desde la fecha de finalización de la 2ª prórroga otorgada (06/02/2026) o, en el caso de que las modificaciones durante el transcurso de las obras del expediente nº 9735/2024 (actualmente en tramitación) sean de las que requieren paralizar las obras conforme al artículo 156.1 de la LUIB, se ampliará dicho plazo durante la tramitación del citado expediente.

TERCERO.- Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del Reglamento de desarrollo de la LOUS:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

responsabilitats administratives que puegan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada”

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

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

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

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

Expedient 5079/2025. Pròrroga de llicència d'obra fav	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **5079/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **D. STEFAN MANFRED WINTER**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 7852/2019)**, para las obras situadas en **CARRER CONGRE, 61 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759924DD4776N0001JG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de marzo de 2022 se otorgó al interesado licencia urbanística de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 11 de mayo de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-3814). Expediente n.º 7852/2019.

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

2º.- En fecha 18 de octubre de 2022, la parte interesada registró el proyecto de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8693), siendo completado en fecha 21 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1710). Consta informe técnico favorable de fecha 26 de mayo de 2023, siendo notificado en fecha 19 de junio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-6325). Expediente n.º 9872/2022

3º.- En fecha 16 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 7852/2019 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8215), siendo completado en fecha 3 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9039). Expediente n.º 5079/2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 7852/2019, de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 16 de junio de 2025, consta certificado emitido por los arquitectos, Asensio José Peña Velázquez y Vincent Henri Roubaud, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 11,75% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8215).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 7852/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

personas y previa audiencia de la persona titular.

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, los plazos de la mencionada licencia urbanística finalizaban en fecha 19 de junio de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 16 de junio de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo correspondiente.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística nº 7852/2019, de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para las obras situadas en el carrer Congre, 61 (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 7852/2019)**, para las obras situadas en **CARRER CONGRE, 61 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7759924DD4776N0001JG, solicitada por **D. STEFAN MANFRED WINTER**.

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

TERCERO.- Se advierte al interesado que según dispone el artículo 380 del RLOUS:
“1. La licencia urbanística caduca si, al finalizar cualquiera de los plazos



Ajuntament d' Andratx

establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que se deberán indicar expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han iniciado o no han finalizado las obras o actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento de otorgamiento de la licencia deberá incorporar la advertencia correspondiente.

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

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

b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a las responsabilidades correspondientes.

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

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

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

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

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

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

Expedient 2784/2025. Modificacions durant l'execució de les obres FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 2784/2025, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE**



Ajuntament d' Andratx

EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN, DOS VOLÚMENES Y UN PORCHE ADOSADOS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE, REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE AGROTURISMO Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA (MD de 6414/2018), situada en el POLÍGONO 2, PARCELA 379 – SANT ELM (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 07005A002003790000RS, solicitado por **TR3S BEN AUTENTIC C.B.**, en cumplimiento con el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 31 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4127), siendo completado en fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6149).

2º.- En fecha 10 de julio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«5.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

- *La Junta de Govern Local, en sessió ordinària celebrada el 31 de maig de 2019, acordà:*

“PRIMERO. Otorgar licencia urbanística de legalización, mediante el procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico establecido en la disposición transitoria décima de la LOUS, de almacén, dos volúmenes y porche adosados a vivienda existente, sita en la parcela 379 del polígono 2 del término municipal de Andratx (suelo rústico protegido ANEI), a favor de TR3S BEN AUTENTIC, C.B. (Exp LG-34/2015).”

“Denegar la licencia de reforma y cambio de uso a agroturismo y construcción



Ajuntament d' Andratx

de piscina por cuanto el proyecto no cumple con los parámetros exigidos por el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 19 de julio, de Turismo de las Illes Balears (en su redacción anterior a su última modificación realizada por la Ley 12/2017 de Urbanismo).”

- *En data 26/07/2019 amb E-RE-1705 es presenta recurs de reposició contra l'acord de la part denegada de la llicència, sobre la reforma i el canvi d'ús en agroturisme i la construcció d'una piscina.*
- *En data 04/02/2020 consta nou informe jurídic arran de la presentació d'aquest recurs de reposició. La conclusió d'aquest informe jurídic es la següent:*

*«Por todo lo anterior, **resulta aplicable, a juicio de la que suscribe, la normativa en vigor a fecha 8 de julio de 2015**, esto es, lo que establecía la **Ley 8/2012**, de 19 de julio, de Turismo de les Illes Balears y la **Ley 12/2014**, de 16 de diciembre, Agraria de les Illes Balears **antes de la entrada en vigor del Decreto Ley 1/2016**, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística.»*

- *En data 25/11/2020 consta nou informe jurídic substituint el de data 04/02/2020, desestimant el recurs de reposició, interposat el 26 de juliol de 2019 por D. Gaspar Palmer Pujol, con DNI núm. 4306XXXX-B, en nombre i representació de la endidat TRES BEN AUTENTIC C.B.*
- *Vist el projecte refós presentat en data 27/10/2020 amb E-RE-5544, **i vista la sentència estimatòria Núm. 436/2023, del Procediment Ordinarí núm. 1/2021**, amb la següent conclusió:*

“En consecuencia, a la fecha de subsanación de la solicitud (24 de noviembre de 2015) resultaba vigente la DA 4ª de la Ley de Turismo y en ese momento debió considerarse completa la solicitud presentada por la demandante y, por tanto, conforme la DT1ª del Decreto-ley 1/2016, le era de aplicación el régimen excepcional de la DA 4ª.”

- *Es procedeix a continuar amb la tramitació de l'expedient LG 34/2015 (6414/2018). Per tant, es d'aplicació la Disposició Addicional 4ª de la Llei 8/2012 de Turisme de les Illes Balears i l'exoneració dels paràmetres urbanístics.*
- *També consta a l'expedient un informe de la CIOTU, en sessió celebrada el*



Ajuntament d' Andratx

dia 21 de desembre de 2017, en contestació de la sol·licitud de declaració d'interès general, en el qual declara la no necessitat de la prèvia declaració d'interès general.

- *D'altra banda, consta a l'expedient **informe favorable de la Conselleria d'Innovació, Recerca i Turisme. Direcció General de Turisme**, de data 9 de setembre de 2016 amb RGE 9100.*

Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada en data 31.03.2025 amb registre núm. 2025-E-RE 4127 es sol·licita modificacions en el transcurs de les obres relatives a la reforma per canvi d'ús d'agroturisme i construcció de piscina consistents en modificacions relacionades amb la distribució interior dels espais, modificació puntual d'alguns buits de façana, i intervenció estructural amb la condició de garantir la seguretat en l'obra.

Segons l'article 156.2. Modificacions durant l'execució de les obres, de la Luib, les obres no s'han de paraitzar.

*«2. No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, **si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior**, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, **les obres no s'han de paraitzar** durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres per executar. L'autorització o la denegació de les modificacions correspon a l'òrgan que atorgà la llicència originària. En aquest cas, **la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària** o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.»*

En aquest cas, les obres proposades en el modificat no impliquen paraització de les obres i la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària. Les modificacions sol·licitades compleixen amb la normativa vigent.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT a***



Ajuntament d' Andratx

les modificacions de la part corresponent a la reforma per canvi d'ús d'agroturisme i construcció de piscina del projecte presentat en data 31/03/25 amb registre núm. 2025-E-RE-4127, amb núm. de visat 11/03450/25 de data 28/03/2025, 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 las modificaciones durante el transcurso de las obras de legalización de almacén, dos volúmenes y un porche adosados a vivienda unifamiliar aislada y reforma por cambio de uso y construcción de piscina (MD de 6414/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/03450/25, de fecha 28 de marzo de 2025, redactado por los arquitectos Fernando Comas Mayans y Marc Valls Alonso, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4127).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS) y en el Reglamento General de la LOUS (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.- 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 394 de la RLOUS establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:



Ajuntament d' Andratx

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

Cuando se haya efectuado la paralización preceptiva, las personas interesadas deberán solicitar la modificación de la licencia o, en su caso, deberán presentar la modificación de la comunicación previa, en los términos establecidos por la LOUS y por este Reglamento para la solicitud de la licencia originaria o la primera comunicación. En el caso de modificación de

licencia, corresponderá su resolución al órgano que otorgó la originaria.

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

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 la denegación de las modificaciones corresponde al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso la normativa de aplicación a las modificaciones es la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras.»

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4127) y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 394.2 de la RLOUS, por lo que no será necesario paralizar las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, siempre que no se haya sobrepasado el plazo fijado para la ejecución de las obras



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- En fecha 10 de julio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de legalización de almacén, dos volúmenes y un porche adosados a vivienda unifamiliar aislada y reforma por cambio de uso y construcción de piscina (MD de 6414/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/03450/25, de fecha 28 de marzo de 2025, redactado por los arquitectos Fernando Comas Mayans y Marc Valls Alonso, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4127), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de legalización de almacén, dos volúmenes y un porche adosados a vivienda unifamiliar aislada y reforma por cambio de uso y construcción de piscina (MD de 6414/2018), proyecto con visado COAIB n.º 11/03450/25, de fecha 28 de marzo de 2025, redactado por los arquitectos Fernando Comas Mayans y Marc Valls Alonso, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4127), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Autorizar las MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE LEGALIZACIÓN DE ALMACÉN, DOS VOLÚMENES Y UN PORCHE ADOSADOS A VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE, REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE AGROTURISMO Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA (MD de 6414/2018), situada en el POLÍGONO 2, PARCELA 379 – SANT ELM (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 07005A002003790000RS, solicitado



Ajuntament d' Andratx

por **TR3S BEN AUTENTIC C.B**, proyecto con visado COAIB n.º 11/03450/25, de fecha 28 de marzo de 2025, redactado por los arquitectos Fernando Comas Mayans y Marc Valls Alonso, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4127), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO.**
- Zonificación: **ANEI, APR INCENDIOS Y EROSIÓN.**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) original de las obras (6414/2018) asciende a la cantidad de: **NO VARIA CON RESPECTO AL INICIAL. CINCUENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (56.099,14.-€).**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo:** aprobada definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca en fecha 25 de marzo de 2014 (BOIB n.º 43, de 29/03/2014).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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



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) original de las obras (6414/2018) asciende a la cantidad de: **NO VARIA CON RESPECTO AL INICIAL. CINCUENTA Y SEIS MIL NOVENTA Y NUEVE EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (56.099,14.-€).**

Expedient 5488/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5488/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 11 de octubre de 2018, el Celador Municipal emite informe nº 1/2018 L.C. por una inspección realizada en c/ Porvenir, 8 S'Arracó (Andratx), referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, en el que indica que hay obras en ejecución.

Descripción de les obres sin licencia:

- > Ejecución de obras de reparación de la cornisa y el cambio de canalón.
- > Colocación de puerta de acceso a la parcela realizada en hierro galvanizado de 3m. de largo y 1,10 m. de altura.

Identifica como persona responsable al propietario:

- Palmer Barceló, Matias NIF: 4298XXXXP



Ajuntament d' Andratx

2º.- Por Decreto de Alcaldía nº 2018-2792, de 8 de noviembre de 2018, se ordenó la suspensión de las obras.

3º.- El 5 de febrero de 2019 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye:

"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS (986,92-€)

OBSERVACIONES: ES POSIBLE LEGALIZACIÓN".

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 15 de marzo de 2019, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y un procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de transformación o utilización del suelo sin título habilitante en la Calle Porvenir, 8- S'Arracó- Andratx, consistentes en:

- Retirada y sustitución de canal de 10ml.
- Reparación de cornisa de unos 10 ml.
- Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.

Nombró Instructora de este expediente a la Sra. María José Frau Marí.

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 12 de febrero de 2021, acordó nombrar instructora a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a JUANA MARIA BONET PUIG.

6º.- En fecha 3 de marzo de 2021 el Celador emite informe en el que indica: *"Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido observar que las obras han sido finalizadas, habiéndose incumplido la suspensión de obras acordada en el decreto 2792 de fecha 8 de noviembre de 2018".*

7º.- Consta en el expediente informe de titularidad catastral de Catastro de fecha 10 de marzo de 2021:

"Referencia Catastral



Ajuntament d' Andratx

8014917DD4881S0001MH

Localización.

CL PORVENIR 8

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: PALMER BARCELO MATIAS

NIF/NIE: 4298XXXXP

Domicilio fiscal : XXXXX

Derecho: 100,00% de propiedad

Fecha de la alteración: 28/10/1996".

8º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 12 de marzo de 2021, acordó:

"PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado el 15 de marzo de 2019 mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra MATIAS PALMER BARCELÓ, con DNI nº 4298XXXXP, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Porvenir, 8- S'Arracó- Andratx, referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, consistentes en:

- Retirada y sustitución de canal de 10ml.*
- Reparación de cornisa de unos 10 ml.*
- Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.*

[...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MATIAS PALMER BARCELÓ, con DNI nº 4298XXXXP, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Porvenir, 8- S'Arracó-



Ajuntament d' Andratx

Andratx, referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, consistentes en:

- Retirada y sustitución de canal de 10ml.
- Reparación de cornisa de unos 10 ml.
- Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.

[...]"

9º.- En fecha 8 de julio de 2021 la Secretaria del procedimiento emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm..5488/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 12 de març de 2021, de declarar la caducitat, acordar l'arxiu de l'expedient de disciplina urbanística iniciat per acord de la Junta de Govern Local de 15 de març de 2019 i inici d'expedient de restabliment i sancionador.

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat Sr. MATIAS PALMER BARCELÓ, en data 29/04/2021 (BOE NÚM. 102)

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 30/04/2021 a 20/05/2021 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat escrit d'al·legacions.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització y de restitució era del 30/04/2021 a 29/06/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.

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

10º.- En fecha 13 de julio de 2021 el Arquitecto Municipal informa que *"El termini estimat per la restitució al seu estat original és d' un (1) mes".*

11º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16 de julio de 2021, acordó:

"PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y el procedimiento sancionador iniciados



Ajuntament d' Andratx

contra *MATIAS PALMER BARCELÓ*, con DNI nº 4298XXXXP, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 12 de marzo de 2021, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico primero.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra JEAN PIERRE PALMER, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Porvenir, 8- S'Arracó- Andratx, referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, consistentes en:

- *Retirada y sustitución de canal de 10ml.*
- *Reparación de cornisa de unos 10 ml.*
- *Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.*

Y como consecuencia:

[...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra JEAN PIERRE PALMER, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Porvenir, 8- S'Arracó- Andratx, referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, consistentes en:

- *Retirada y sustitución de canal de 10ml.*
- *Reparación de cornisa de unos 10 ml.*
- *Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.*

Y como consecuencia:

[...]

12º.- En fecha 15 de octubre de 2021, con RGE núm. 2021-E-RC-7969, JEAN MARC ALEMANY, con NIE n.º X- 287XXXX-F, en nombre y representación de TONY JEAN PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-D, y de JEAN PIERRE PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-B, presenta alegaciones.

13º.- En fecha 27 de diciembre de 2021, la Secretaria del procedimiento emite la



Ajuntament d' Andratx

Diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5488/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 16 de juliol de 2021, de finalització procediment de restabliment i sancionador i inici de expedient procediment de restabliment i sancionador.

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

- Sr. JEAN PIERRE PALMER, en data 13/09/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 14/09/2021 a 04/10/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'ha presentat escrit d'al·legacions en data 15-10-2021, RGE 2021-E-RC-7969.

el termini per presentar projecte de legalització i de restitució era del 14/09/2021 a 13/11/2021 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap projecte.

- Sr. MATIAS PALMER BARCELÓ, en data 13/08/2021 (B.O.E. nº 193)

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 14/08/2021 a 03/09/2021 i a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'han presentat cap al·legacions.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Maria Francisca Ruiz Roig”.

14º.- En fecha 30 de diciembre de 2021 se incorpora al expediente informe de titularidad catastral:

"Referencia Catastral

8014917DD4881S0001MH

Localización.

CL PORVENIR 8

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: PALMER BARCELO MATIAS



Ajuntament d' Andratx

NIF/NIE: 4298XXXXP

Domicilio fiscal : XXXXX

Derecho: 100,00% de propiedad

Fecha de la alteración: 28/10/1996".

15º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 25 de febrero de 2022, acordó:

“PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas por JEAN MARC ALEMANY, con NIE n.º X- 287XXXX-F, en nombre y representación de TONY JEAN PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-D, y de JEAN PIERRE PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-B en fecha 15 de octubre de 2021, con RGE núm. 2021-E-RC-7969, y en consecuencia, FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y el procedimiento sancionador iniciados contra JEAN PIERRE PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-B, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 16 de julio de 2021, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico primero.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra TONY JEAN PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-D, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Porvenir, 8- S'Arracó- Andratx, referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, consistentes en:

- Retirada y sustitución de canal de 10ml.*
- Reparación de cornisa de unos 10 ml.*
- Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.*

Y como consecuencia: [...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra TONY JEAN PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-D, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Porvenir, 8- S'Arracó- Andratx, referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, consistentes en:

- Retirada y sustitución de canal de 10ml.*



Ajuntament d' Andratx

- *Reparación de cornisa de unos 10 ml.*

- *Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.*

Y como consecuencia: [...]”.

16º.- En fecha 16 de mayo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-3384, JUAN RAMIREZ ARTIGAO, en nombre y representación de TONY JEAN PALMER, presenta solicitud de licencia de legalización – expediente n.º 4476/2022.

17º.- Consta en el expediente diligencia de la instructora de los procedimientos por la que se hace constar la suspensión del plazo de caducidad de los procedimientos de fecha 3 de junio de 2022.

18º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de enero de 2025, acordó Conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN PARA COLOCACIÓN DE PUERTA DE ACCESO, ARREGLAR CANAL, PINTAR Y REPARAR CORNISA situada en el CARRER PORVENIR, 8 S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 8014917DD4881S0001MH, solicitado por TONY JEAN PALMER, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2022, sin visado colegial (R.G.E. nº 2022-E-RC-3384), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

19º.- En fecha 3 de febrero de 2025 la instructora de los procedimiento emitió la Propuesta de Resolución.

20º.- En fecha 6 de junio de 2025 la secretaria de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5488/2018, i segons la Proposta de la Instructora de data 3 de febrer de 2025 d'expedient de restabliment i sancionador.

Atès que la Proposta es va notificar als següents interessats:

- Sr. TONY JEAN PALMER, en data 28/02/2025 (BOE nº51).

Atès que el termini per presentar al·legacions era del 1/03/2025 a 21/03/2025 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.



Ajuntament d' Andratx

Consta expedient 4476/2022 LG, amb llicència atorgada en data 17/01/2025.

Atès tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Maria Francisca Ruiz Roig”.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En relación al procedimiento de restablecimiento, el art. 191 LUIB indica que la propuesta de restablecimiento se notificará a las personas interesadas, para que en el plazo de diez días puedan formular las alegaciones que estimen convenientes y puedan consultar la documentación que conste en el expediente. Sin embargo, si estas personas no hubieran formulado alegaciones a la resolución de inicio, la persona instructora podrá no otorgar el plazo mencionado y trasladar la propuesta directamente al órgano competente para resolver para que dicte la resolución que ponga fin al procedimiento, siempre que no haya variado la descripción de los actos objeto de restablecimiento que figura en la resolución de inicio.

En relación al procedimiento sancionador, el artículo 14 del Decreto 14/1994 establece la obligación de comunicar a los presuntos responsables la propuesta de resolución. Una vez recibida la propuesta de resolución, dispondrán de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que se estimen pertinentes.

No constan alegaciones presentadas a la Propuesta de Resolución de fecha 3 de febrero de 2025.

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 25 de febrero de 2022, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

En fecha 16 de mayo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-3384, JUAN RAMIREZ ARTIGAO, en nombre y representación de TONY JEAN PALMER, presenta solicitud de licencia de legalización – expediente n.º 4476/2022.



Ajuntament d' Andratx

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de enero de 2025, acordó Conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN PARA COLOCACIÓN DE PUERTA DE ACCESO, ARREGLAR CANAL, PINTAR Y REPARAR CORNISA situada en el CARRER PORVENIR, 8 S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 8014917DD4881S0001MH, solicitado por TONY JEAN PALMER, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2022, sin visado colegial (R.G.E. nº 2022-E-RC-3384), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

En el expediente de legalización consta informe técnico de 13 de noviembre de 2024 que indica: *“Amb aquesta documentació es resol en el punt I i punt II de les actuacions recollides a l'exp. 5488/2018. En relació al punt III, la porta, segons l'informe del tècnic del departament de Patrimoni signat en data 21 de juliol de 2023, la porta ja ha estat retirada”*.

Visto lo anterior, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 25 de febrero de 2022.

TERCERO.- El artículo 15 del Decreto 14/1994 indica que formuladas las alegaciones a la propuesta de resolución, o transcurrido el plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase de instrucción y se remitirán todas las actuaciones al órgano que ordenó la iniciación del procedimiento. Este resolverá o lo remitirá al órgano competente por la decisión, cuando corresponda a órgano diferente.

Concluida la fase de instrucción, no se admitirán ni serán tomadas en consideración las alegaciones que formulen los presuntos responsables.

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

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



Ajuntament d' Andratx

“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”.

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

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 .

Se aprecia la agravante del art. 184.1.f) LUIB *"No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado"*. En fecha 3 de marzo de 2021 el Celador emite informe en el que indica: *"Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido observar que las obras han sido finalizadas, habiéndose incumplido la suspensión de obras acordada en el decreto 2792 de fecha 8 de noviembre de 2018"*.

De acuerdo con el art. 183 LUIB, cuando en el procedimiento haya alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos siguientes artículos, la multa se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala. Por tanto, supondría una sanción del 87,5 % del valor de las obras que, de acuerdo con el informe de valoración de las obras, supone una sanción de **863,55 €**.

De conformidad con el artículo 176 LUIB, en la redacción aplicable a este



Ajuntament d' Andratx

expediente, si el hecho constitutivo de una infracción se legalizara porque no fuera disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que correspondiera se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80%, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

Por tanto, no se puede aplicar la reducción por legalización dado que consta incumplimiento de la orden de suspensión de obras.

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

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciados por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 25 de febrero de 2022 contra TONY JEAN PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-D, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Porvenir, 8- S'Arracó- Andratx, referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, que posteriormente han sido legalizados (Exp. 4476/2022) consistentes en:

- Retirada y sustitución de canal de 10ml.
- Reparación de cornisa de unos 10 ml.
- Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.

SEGUNDO.- IMPONER a TONY JEAN PALMER, con NIE n.º X-812XXXX-D, una sanción de **863,55 €**, por la comisión de una infracción grave tipificada en el artículo 163.2.c).i de la LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Calle Porvenir, 8- S'Arracó- Andratx, referencia catastral nº 8014917DD4881S0001MH, que posteriormente han sido legalizados



Ajuntament d' Andratx

(Exp. 4476/2022) consistentes en:

- Retirada y sustitución de canal de 10ml.
- Reparación de cornisa de unos 10 ml.
- Colocación de valla metálica de acero galvanizado de 3m de longitud y 1,10 ml de altura.

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación.

Expedient 6769/2022. Sancionador per Infracció Urbanística



Ajuntament d' Andratx

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6769/2022 (IU 132-2017), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 26 de julio de 2017, la Celadora Municipal emitió informe de inspección mediante el cual indica que se están ejecutando obras sin título habilitante en CL CARME 36, ANDRATX referencia catastral: 0112712DD5801S0001OL, consistentes en “reparación de cubierta de vivienda en superficie aproximada 50m², mediante la colocación de nuevas capas de hormigón de pendiente, capas intermedias y teja árabe”

Así mismo describe como responsable en concepto de promotor y propietario a Santiago Enseñat Juvera con DNI 41*****8R*.”*

2º.- En fecha de 16 de octubre de 2017, el Técnico Municipal valora cautelarmente las obras en **3.984.-euros**. Así mismo indica que las obras son legalizables, y que el plazo de ejecución de las mismas es de 1 mes.

3º.- En fecha de 1 de julio de 2024, el Celador Municipal emite informe de 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 observar que las obras descritas en el expediente IU 132/2017 han sido ejecutadas y se encuentran finalizadas. Con las herramientas que tengo a mi alcance no se puede determinar el año de finalización de las obras.”

4º.- Consta en el expediente certificación catastral mediante la cual se informa que los actuales propietarios de la vivienda objeto del presente procedimiento son:

“IACONA MALGAROLI JOSEFINA 41****3F

100,00% de Usufructo

ENSEÑAT JACONA JUAN JOSE 43****5Y

50,00% de Nuda Propiedad

ENSEÑAT ESTEVE ANABEL 43*****0T



Ajuntament d' Andratx

25,00% de Nuda Propiedad

*ENSEÑAT GRILLET MAR 45*****1M*

25,00% de Nuda Propiedad”

5º.- En fecha de 18 de noviembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y procedimiento sancionador contra IACONA MALGAROLI JOSEFINA con DNI 41****3F, ENSEÑAT JACONA JUAN JOSE con DNI 43****5Y, ENSEÑAT ESTEVE ANABEL con DNI 43*****0T, ENSEÑAT GRILLET MAR con DNI 45*****1M en concepto de propietarios actuales con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL DEL CARME 36 - ANDRATX referencia catastral: 0112712DD5801S0001OL, consistentes en: “reparación de cubierta de vivienda en superficie aproximada 50m2, mediante la colocación de nuevas capas de hormigón de pendiente, capas intermedias y teja árabe”.

6º.- En fecha de 23 de diciembre de 2024, el interesado presentó ante este Ayuntamiento (RGE 2024-E-RE-14774) escrito mediante el cual indica que presentarán legalización y solicitan pagar con reducción.

7º- En fecha de 24 de marzo de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió diligencia mediante la cual hace constar que:

«Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificada als següents interessats:

Sra. ANABEL ENSEÑAT ESTEVE, en data 21/11/2024. (BOE núm. 175).

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 22/11/2024 a 13/12/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions amb RGE nº 2024-E-RE-14774 de data 23/12/2024. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de 22/11/2024 a 21/01/2025.

Sra. MAR ENSEÑAT GRILLET, en data 11/12/2024, (BOE núm. 298).

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 12/12/2024 a 07/01/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de 12/12/2024 a 11/02/2025.

Sra. JOSEFINA IACONA MALGAROLI, en data 28/11/2024. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 29/11/2024 a 19/12/2024, i a data actual no s'ha



Ajuntament d' Andratx

presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de 29/11/2024 a 28/01/2025.

Sr. JUAN JOSE ENSEÑAT JACONA, en data 28/11/2024. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 29/11/2024 a 19/12/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de 29/11/2024 a 28/01/2025.

A data actual i segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.»

8º.- En fecha de 25 de marzo de 2025, la instructora emitió Propuesta de Resolución.

9º.- En fecha de 27 de marzo de 2025, los interesados presentaron escrito de alegaciones (RGE 2025-E-RE-4038).

10º.- En fecha de 7 de mayo de 2025, la Auxiliar Administrativa emitió la diligencia siguiente:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 6769/2022, i segons la Proposta de la Instructora de data 25 de març de 2025.

Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificada als següents interessats:

Sra. ANABEL ENSEÑAT ESTEVE, en data 08/04/2025. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 09/04/2025 a 05/05/2025, i a data actual s'ha presentat al·legacions amb RGE nº 2025-E-RE4038 de data 27/03/2025. Sra. MAR ENSEÑAT GRILLET, en data 09/04/2025, (BOE núm. 86).

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 10//04/2025 a 06/05/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.»

11º.- En fecha de 27 de junio de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

“PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas por los interesados en fecha de 27 de marzo de 2025 (RGE 2025-E-RE-4038), visto lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe en relación a la extinción de responsabilidad sancionadora por fallecimiento, y en consecuencia: - FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de fecha de 19 de noviembre de



Ajuntament d' Andratx

2024, contra SANTIAGO ENSEÑAT JUVERA con DNI 41****8R visto lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe, en relación a la extinción de responsabilidad sancionadora por fallecimiento.

SEGUNDO,- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a IACONA MALGAROLI JOSEFINA con DNI 41****3F, ENSEÑAT JACONA JUAN JOSE con DNI 43****5Y, ENSEÑAT ESTEVE ANABEL con DNI 43*****0T, ENSEÑAT GRILLET MAR con DNI 45*****1M en concepto de propietarios actuales con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL DEL CARME 36 - ANDRATX referencia catastral: 0112712DD5801S0001OL, consistentes en: "reparación de cubierta de vivienda en superficie aproximada 50m2, mediante la colocación de nuevas capas de hormigón de pendiente, capas intermedias y teja árabe"

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 109.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública, establece:

"Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico"

Por otra parte, el artículo 192 LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada de la forma siguiente:

- "1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.*
- 2. La orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.*
- 3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado*



Ajuntament d' Andratx

incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses. 4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística”.

Visto lo indicado anteriormente, y visto que en el **punto segundo** del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 27/06/25 no se incluye el mencionado plazo para la ejecución de las tareas materiales, así como el plazo para presentar proyecto de restablecimiento, procede revocar el punto segundo del mencionado Acuerdo.

Segundo.- El artículo 188.2.g) de la LUIB determina que el acto de iniciación del procedimiento de restablecimiento incluirá el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 18/11/2024 acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerirle para que en el plazo de dos meses solicite el título habilitante correspondiente.

Consta Diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina de fecha de 24/03/2025, mediante la cual hace constar que:

“Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificada als següents interessats:

Sra. ANABEL ENSEÑAT ESTEVE, en data 21/11/2024. (BOE núm. 175).

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 22/11/2024 a 13/12/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions amb RGE nº 2024-E-RE-14774 de data 23/12/2024. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de 22/11/2024 a 21/01/2025.

Sra. MAR ENSEÑAT GRILLET, en data 11/12/2024, (BOE núm. 298). Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 12/12/2024 a 07/01/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que el termini per presentar



Ajuntament d' Andratx

projecte de legalització era de 12/12/2024 a 11/02/2025.

Sra. JOSEFINA IACONA MALGAROLI, en data 28/11/2024. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 29/11/2024 a 19/12/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de 29/11/2024 a 28/01/2025.

Sr. JUAN JOSE ENSEÑAT JACONA, en data 28/11/2024. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 29/11/2024 a 19/12/2024, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de 29/11/2024 a 28/01/2025. A data actual i segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.”

****Tercero.-****El artículo 192 LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada de la forma siguiente:

“1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística”.

Cuarto.- De acuerdo con el artículo 194 LUIB, el incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior



Ajuntament d' Andratx

dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local 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 , adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- REVOCAR el punto segundo del Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 27 de junio de 2025, visto lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe, en relación a la indicación del plazo para la ejecución de las tareas materiales.

SEGUNDO.-ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a IACONA MALGAROLI JOSEFINA con DNI 41****3F, ENSEÑAT JACONA JUAN JOSE con DNI 43****5Y, ENSEÑAT ESTEVE ANABEL con DNI 43*****0T, ENSEÑAT GRILLET MAR con DNI 45*****1M en concepto de propietarios actuales con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL DEL CARME 36 - ANDRATX referencia catastral: 0112712DD5801S0001OL, consistentes en:

“reparación de cubierta de vivienda en superficie aproximada 50m2, mediante la colocación de nuevas capas de hormigón de pendiente, capas intermedias y teja árabe”

Y como consecuencia:

A) SEÑALAR que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento de cambio de uso ante este ayuntamiento en el plazo máximo de **dos meses** a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del presente acuerdo, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la



Ajuntament d' Andratx

documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 16/10/2017, es de **UN MES**.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 8648/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8648/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 17 de octubre de 2024, el Celador Municipal emite informe n.º 363, por una inspección realizada en CL SA CONSTITUCIÓ 22- ANDRATX, referencia catastral n.º :7575805DD4777N0001IO, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“III) Descripción de los actos

Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular, desde el exterior de la vivienda, se comprobado que se ha procedido a la demolición de parte de la cubierta. Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que consta el expediente 7897/2024 para ejecutar obras de quitar tejas viejas, poner bovedilla y colocar tejas nuevas. Por lo tanto, no consta expediente para la demolición de parte de la cubierta.



Ajuntament d' Andratx

[...]

Descripción de las obras sin licencia: - Demolición de parte de la cubierta de la vivienda 30 m2 ”.

Informa que las personas responsables son:

“Propietaris cadastrals:

TITULAR 100%

ADX MARINA, S.L. CIF B57767972

Promotor :

PROMALLORCA4YOU CIF B16629560»

2º.- En fecha de 22 de octubre de 2024, mediante Decreto número 4008 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ, a ADX MARINA, S.L. con CIF B57767972, en concepto de propietario, y a PROMALLORCA4YOU con CIF B16629560 , en concepto de constructor.

****3º.- ****En fecha de 12 de noviembre de 2024, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“Consideraciones técnicas:

Criterios de valoración

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

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

Descripción	Superficie	Fecha de	Precio	Coeficientes	Valoración
-------------	------------	----------	--------	--------------	------------



Ajuntament d' Andratx

		ejecución		(QxC)	
1.- Demolición de cubierta:					
1a) Desmontaje de cobertura de teja.			16,72€/m ²		501,60 €
1b) Demolición de forjado de viguetas de madera y entrevigado de bovedilla plana	30 m ² 30 m ²	Octubre 2024	27,89€/m ²		836,70 €
	30 m ² 4 ud		147,13€/ud		588,52 €
1c) Transporte de mezcla de residuos con contenedor 4,2 m ³ a vertedero autorizado.			Libro de precios COAATMCA		
				TOTAL VALORACIÓN (P.E.M):	1.926,82 €

OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa vigente, así como la revisión de las Normas del planeamiento municipal



Ajuntament d' Andratx

de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten estas actuaciones.

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

4º.- En fecha de 5 de diciembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó adoptar la medida cautelar de suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o subsuelo, iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y procedimiento sancionador contra PROMALLORCA4YOU con CIF B16629560, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ.

5º.- En fecha de 24 de marzo de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente mediante la cual hace constar:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.8648/2024, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 05 de desembre de 2024, d'inici d'expedient de restabliment i sancionador. Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificada als següents interessats:

ADX MARINA, S.L., en data 12/12/2024.

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 13/12/2024 a 08/01/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de data 13/12/2024 a 12/02/2025.

Promallorca4you S.L., en data 24/12/2024. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 25/12/2024 a 17/01/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de data 25/12/2024 a 24/02/2025.

A data actual i segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.»

6º.- En fecha de 24 de marzo de 2025 la Instructora emitió Propuesta de Resolución.

7º.- En fecha e 4 de junio de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:



Ajuntament d' Andratx

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.8648/2024, i segons la Proposta de la Instructora de data 24 de març de 2025, d'expedient de restabliment i sancionador. Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificada als següents interessats:

ADX MARINA, S.L., en data 28/03/2025.

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 29/03/2025 a 23/04/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Promallorca4you S.L., en data 08/04/2025.

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 09/04/2025 a 05/05/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

A data actual i segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.»

8º.- En fecha de 13 de junio de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

“PRIMERO.- MANTENER la medida cautelar de suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0307303DD5800N0001TJ, adoptada mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 5 de diciembre de 2024.

*SEGUNDO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a ADX MARINA, S.L. con CIF B57767972, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ, consistentes en: “-Demolición de parte de la cubierta de la vivienda 30 m2” 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**.***

TERCERO.- IMPONER a ADX MARINA, S.L. con CIF B57767972, en concepto de propietario, y a PROMALLORCA4YOU con CIF B16629560 en concepto de constructor, una sanción por importe de con 722,55.-euros a cada uno de ellos, por



Ajuntament d' Andratx

la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).i LUIB, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ, consistentes en: “-Demolición de parte de la cubierta de la vivienda 30 m2”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 109.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Pública, establece:

“Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus actos de gravamen o desfavorables, siempre que tal revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico”****

Por otra parte, el artículo 192 LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada de la forma siguiente:

“1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística”.



Ajuntament d' Andratx

Visto lo indicado anteriormente, y visto que en el punto segundo del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 13/06/25 no se incluye el mencionado plazo para la ejecución de las tareas materiales, así como el plazo para presentar proyecto de restablecimiento, procede revocar el punto segundo del mencionado Acuerdo.

Así mismo, El artículo 187.4 LUIB, establece que:

“La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario”

Por tanto, visto que con la orden de restablecimiento y la imposición de la sanción se finaliza el procedimiento de disciplina urbanística no procede mantener la vigencia de la medida de suspensión a diferencia de lo indicado en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 13 de junio de 2025, por ende procede revocar el punto primero del mencionado Acuerdo.

Segundo.- El artículo 188.2.g) de la LUIB determina que el acto de iniciación del procedimiento de restablecimiento incluirá el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 5/12/2024, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerirle para que en el plazo de dos meses solicite el título habilitante correspondiente.

El mencionado Acuerdo de Junta de Gobierno Local fue notificado en fecha de 12/12/2024 y 24/12/2024, siendo las fechas límite para presentar proyecto de legalización de 13/12/2024 a 12/02/2025 y de 25/12/2024 a 24/02/2025.

Consta en el expediente diligencia de fecha de 4/06/2025 de la Auxiliar Administrativa de Disciplina mediante la cual se indica que no han presentado proyecto de legalización.

Tercero.- El artículo 192 LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad



Ajuntament d' Andratx

física alterada de la forma siguiente:

“1. Una vez transcurrido el plazo para efectuar alegaciones a la propuesta de restablecimiento sin que se formulen o cuando se desestimen, la administración competente dictará la orden de restablecimiento de la realidad física alterada.

2. La orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

3. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses. 4. Se notificará el acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento a todas las personas interesadas y a las que denunciaron los hechos constitutivos de la infracción urbanística”.

Cuarto.- De acuerdo con el artículo 194 LUIB, el incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

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.- REVOCAR el punto primero y segundo del Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de de junio de 2025, visto lo indicado en el fundamento



Ajuntament d' Andratx

jurídico primero del presente informe, en relación a la indicación del plazo para la ejecución de las tareas materiales, y del plazo para presentar proyecto de restablecimiento, así como en relación al mantenimiento de la medida cautelar de suspensión.

SEGUNDO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a ADX MARINA, S.L. con CIF B57767972, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ, consistentes en:

“-Demolición de parte de la cubierta de la vivienda 30 m2”

Y como consecuencia:

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

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 12/11/2024, es de UN MES.

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

El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 5761/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5761/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 30 de julio de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 199, por una inspección realizada en CL CRISTOBAL SERRA 7 – PORT ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral n.º: 7473204DD4777S0001LJ, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació, amb els Polícies Locals A170001 i A040046, es comprova que s'estan duent a terme obres de reforma integral (interior i exterior) de l'habitatge amb demolicions de volums exteriors i canvi de cobertes en altres volums, així com l'execució d'una piscina al jardí posterior.

En el moment de la inspecció s'estava executant una demolició d'un mur que dona al aljub. Vistos els expedients relacionats anteriorment, es comprova que les obres que s'estan duent a terme no tenen títol habilitant.

Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

-Reforma integral d'un habitatge de planta baixa i planta pis, uns 160m² aprox., reforma dels paraments verticals de la planta soterrani garatge, d'uns 50m² aprox. Demolició d'un volum d'uns 27m² aprox., en zona de jardí. Execució de l'excavació i inici de cimentació d'una piscina d'uns 20m² aprox de mirall d'aigua i una profunditat d'uns 1,80m aproximadament.

Informa que las personas responsables son:

“IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals

*REITENBACH ZELIA Z0*****1M; 100,00% de Propiedad*

Promotor:



Ajuntament d' Andratx

UNOBAU SL B05360144”

2º.- En fecha de 1 de agosto de 2025, mediante Decreto número 3528 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL CRISTOBAL SERRA 7 – PORT ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral n.º 7473204DD4777S0001LJ, a REITENBACH ZELIA Z0****1M en concepto de propietario, y a UNOBAU SL B05360144, en concepto de promotor

3º.- En fecha de 6 de agosto de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació a les 13h. De dia 4/08/2025, amb els Polícies Locals A-040043 i A-017001, es comprova que s'han dut a terme obres de reforma integral (interior i exterior) de l'habitatge amb demolicions de volums exteriors i canvi de cobertes en altres volums, així com l'execució d'una piscina al jardí posterior.

En el moment de la inspecció s'estava executant una demolicions en el soterrani per dur a terme, aparentment, canvi d'ús a l'aljub i ajuntar-ho amb la sala maquinaria. Es du a terme la notificació del decret de la suspensió a un treballador. Sr. ION BUZU (adjunt rebut) i es deixa el cartell informatiu de la suspensió d'obres.

Em torn a personar el dia 06/08/2025 a les 9h. Per tal de dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres. S'aprecia que, aparentment, no s'estan duent a terme obres i segueix el cartell informatiu de la suspensió penjat.

[...]

V) Estat de les obres:

NO acabades

• Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

-Reforma integral d'un habitatge de planta baixa i planta pis, uns 160m2 aprox., reforma dels paraments verticals de la planta soterrani garatge, d'uns 50m2 aprox. Demolició d'un volum d'uns 27m2 aprox., en zona de jardí. Execució de l'excavació,



Ajuntament d' Andratx

cimentació i inici de murs d'una piscina d'uns 20m2 aprox de mirall d'aigua i una profunditat d'uns 1,80m aproximadament. Demolicions en el soterrani per dur a terme, aparentment, canvi d'ús a l'aljub i ajuntar-ho amb la sala maquinaria. »

4º.- En fecha de 7 de agosto de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras mediante el cual indica:

“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: 270.129,75 €

4. OBSERVACIONES:

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

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de tres (3) MES/ES”

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:



Ajuntament d' Andratx

- 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 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



Ajuntament d' Andratx

procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 REITENBACH ZELIA Z0*****1M en concepto de propietario, y a UNOBAU SL B05360144, en concepto de promotor.

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.



Ajuntament d' Andratx

El Informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 6/08/2025, valora las mismas por importe de **270.129,75.-euros**.

Por tanto, correspondería una sanción de 202.597,31.-euros (75% del valor de las obras)

Por ende, corresponde una sanción de **101.298,65.-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 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



Ajuntament d' Andratx

notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Décimotercero.- Según el artículo 298 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca:

“El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento”.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Regidora delegada de Urbanismo y Patrimonio, adopte la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- ORDENAR EL MANTENIMIENTO de la medida cautelar de suspensión dictada mediante Decreto número 3528 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 1 de agosto de 2025, hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra REITENBACH ZELIA Z0****1M en concepto de propietario, y contra UNOBAU SL B05360144, en concepto de promotor con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CRISTOBAL SERRA 7 – PORT ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral n.º 7473204DD4777S0001LJ, consistentes en:

“-Reforma integral d'un habitatge de planta baixa i planta pis, uns 160m2 aprox., reforma dels paraments verticals de la planta soterrani garatge, d'uns 50m2 aprox. Demolició d'un volum d'uns 27m2 aprox., en zona de jardí. Execució de l'excavació, cimentació i inici de murs d'uns piscina d'uns 20m2 aprox de mirall d'aigua i una profunditat d'uns 1,80m aproximadament. Demolicions en el soterrani per dur a terme, aparentment, canvi d'ús a l'aljub i ajuntar-ho amb la sala maquinaria.”



Ajuntament d' Andratx

Y como consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 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.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra REITENBACH ZELIA Z0*****1M en concepto de propietario, y contra UNOBAU SL B05360144, en concepto de promotor con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CRISTOBAL SERRA 7 – PORT ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral n.º 7473204DD4777S0001LJ, consistentes en:

“-Reforma integral d'un habitatge de planta baixa i planta pis, uns 160m2 aprox., reforma dels paraments verticals de la planta soterrani garatge, d'uns 50m2 aprox. Demolició d'un volum d'uns 27m2 aprox., en zona de jardí. Execució de l'excavació, cimentació i inici de murs d'una piscina d'uns 20m2 aprox de mirall d'aigua i una profunditat d'uns 1,80m aproximadament. Demolicions en el soterrani per dur a terme, aparentment, canvi d'ús a l'aljub i ajuntar-ho amb la sala maquinaria.”

y como consecuencia:



Ajuntament d' Andratx

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 **270.129,75.- 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.

El Informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 6/08/2025, valora las mismas por importe de **270.129,75.-euros**.

Por tanto, correspondería una sanción de 202.597,31.-euros (75% del valor de las obras)

Por ende, corresponde una sanción de **101.298,65.-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.



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 6158/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6158/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 25 de julio de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 191, por una inspección realizada en CL BALTASAR PORCEL 19 - ANDRATX referencia catastral número 0210507DD5801S0001AL , en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació es comprova que les obres estan amb execució i



Ajuntament d' Andratx

s'està executant una reforma interior completa amb canvis en la distribució i creant nous espais.

Atès l'expedient relacionant en el punt anterior, s'informa que les obres que s'estan duent a terme s'ajustarien a les obres descrites en aquest expedient.

No obstant, vist que no té la llicència concedida s'entén que son obres en execució sense títol habilitant.

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

1.-Reforma interior completa amb canvis en la distribució i creant i modificant espais. Obres descrites a l'expedient 7738/2024

Informa que las personas responsables son:

"IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals actuals:

*GIL DUARTE ALEJANDRO 43****4W 50,00% de Propiedad*

*MORENO LOPEZ EMMA 43****25L 50,00% de Propiedad"*

2º.- En fecha de 31 de julio de 2025, mediante Decreto número 3496 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL BALTASAR PORCEL 19 - ANDRATX referencia catastral número 0210507DD5801S0001AL, a ALEJANDRO GIL DUARTE con DNI 43****4W , EMMA MORENO LOPEZ con DNI 43****5L, en concepto de propietarios.

3º.- En fecha de 8 de agosto de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

"IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació el dia 6/08/2025 a les 9:30h., es comprova que s'han dut a terme obres de reforma interior completa de l'habitatge amb canvis en la distribució i creant nous espais. En el moment de la inspecció s'estava instal·lant la cuina i les obres estan acabades. Es du a terme la notificació del decret de la



Ajuntament d' Andratx

suspensió a un treballador. Sr. José Moreno (adjunt rebut) i es deixa el cartell informatiu de la suspensió d'obres.

Em torn a personar el dia 08/08/2025 a les 11h. Per tal de dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres. S'aprecia que, les obres estan completament acabades i part de la cuina muntada. En el moment de la inspecció no hi ha ningú fent feina.

[...]

V) Estat de les obres:

Acabades

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

1.-Reforma interior completa amb canvis en la distribució i creant i modificant espais. Obres descrites a l'expedient 7738/2024 »

4º.- En fecha de 8 de agosto de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras mediante el cual indica:

“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: 16.125,00 €

OBSERVACIONES:

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

El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de tres (3) MES/ES”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionamiento de la administración actuante.
- g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en



Ajuntament d' Andratx

el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

reducció 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.

d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda



Ajuntament d' Andratx

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 ALEJANDRO DUARTE GIL con DNI 43****4W, y a EMMA LOPEZ MORENO con DNI 43***5L en concepto de propietarios.

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



Ajuntament d' Andratx

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 8/08/2025, valora las mismas por importe de **16.125,00.-euros**.

Se aprecia circunstancia agravante del artículo 184.1 f) LUIB: *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”*. Por tanto, se impone la multa por la cuantía del valor de las obras en su mitad superior, lo que supone una sanción de **14.109,37.-euros** (87,5% del valor de las obras)

Por ende, corresponde una sanción de **7.054,68.-euros**, a cada uno de los responsables en tanto son propietarios al 50% cada uno de ellos. 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



Ajuntament d' Andratx

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.**

En caso de presentar legalización no son aplicables las reducciones anteriormente transcritas.

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.



Ajuntament d' Andratx

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 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*



Ajuntament d' Andratx

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.

Duodécimo.- 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.

Décimotercero.- Según el artículo 298 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca:

“El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento”.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Regidora delegada de Urbanismo y Patrimonio, adopte la siguiente

RESOLUCIÓN



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- ORDENAR EL MANTENIMIENTO de la medida cautelar de suspensión dictada mediante Decreto número 3496 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 31 de julio de 2025, hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra ALEJANDRO GIL DUARTE con DNI 43****4W , EMMA MORENO LOPEZ con DNI 43****5L, en concepto de propietarios con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL BALTASAR PORCEL 19 - ANDRATX referencia catastral número 0210507DD5801S0001AL, consistentes en:

“1.-Reforma interior completa amb canvis en la distribució i creant i modificant espais. Obres descrites a l'expedient 7738/2024”

Y como consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se



Ajuntament d' Andratx

tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ALEJANDRO GIL DUARTE con DNI 43****4W , EMMA MORENO LOPEZ con DNI 43****5L, en concepto de propietarios con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL BALTASAR PORCEL 19 - ANDRATX referencia catastral número 0210507DD5801S0001AL, consistentes en:

“1.-Reforma interior completa amb canvis en la distribució i creant i modificant espais. Obres descrites a l'expedient 7738/2024”

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 **16.125,00.- 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.

Se aprecia circunstancia agravante del artículo 184.1 f) LUIB: *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”*.

Por tanto, se impone la multa por la cuantía del valor de las obras en su mitad superior, lo que supone una sanción de **14.109,37.-euros** (87,5% del valor de las obras)



Ajuntament d' Andratx

Por ende, corresponde una sanción de **7.054,68.-euros**, a cada uno de los responsables en tanto son propietarios al 50% cada uno de ellos. 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%**.

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



Ajuntament d' Andratx

interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

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

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

OCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

