

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/32	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

22 / d'agost / 2025

Durada:

Des de les 9:20 fins a les 10:05

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

Juan Forteza Bosch

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

Expedient 9721/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva - CONCESSIÓ D'AJUTS PER A CENTRES EDUCATIUS INSCRITS AL PROGRAMA DE REUTILITZACIÓ DE LLIBRES DE LA CONSELLERIA	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 9721/2024 relatiu a la convocatòria d'ajuts per a centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, curs 2024/2025.

Presentada la providència de la Regidora d'Educació el dia 2 de desembre de 2024.

Vista la Convocatòria aprovada en Junta de Govern Local de dia 9 de maig de 2025.

Vist l'informe jurídic de dia 23/01/2025.

Vist l'informe d'Intervenció de dia 7/03/2025 de l'existència de crèdit pressupostari de 25.000€ corresponents a la partida 326-48901 dels pressuposts de l'Ajuntament d'Andratx.

Vist l'Acord de la Junta de Govern Local, celebrada dia 09 de maig de 2025.

Vista la publicació al BOIB núm 69 de dia 31 de maig de 2025.

El departament d'Intervenció municipal emet informe favorable de fiscalització de la despesa de en data de 13 d'agost de 2025.

El tècnic emet el seu informe, sobre les esmentades sol·licituds d'ajuts per a centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, curs 2024/2025, dia 13 d'agost de 2025, que diu literalment:

« **Expedient: 9721/2024**

Document: Informe tècnic

Procediment: subvencions per concurrència no competitiva – Reutilització de llibres



Ajuntament d' Andratx

als centres

Emissor: Àrea d'Educació

Informe relatiu a la convocatòria d'ajuts per a centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, per al curs 2024/2025

Antecedents

- 1.- Vista la Convocatòria aprovada en Junta de Govern Local de dia 9 de maig de 2025.
- 2.- Vist l'informe jurídic de dia 23/01/2025.
- 3.- Vist l'informe d'Intervenció de dia 7/03/2025 de l'existència de crèdit pressupostari de 25.000€ corresponents a la partida 326-48901 dels pressuposts de l'Ajuntament d'Andratx. .
- 4.- Vista la publicació al BOIB núm 69 de dia 31 de maig de 2025.
- 5.- Vista la instància de sol·licitud de dia 03/06/2025 amb registre d'entrada núm. Q0768007G - 2025-E-RE-9089 presentada pel **CEIP SES BASSETES** del Port d'Andratx.
- 6.- Vista la instància de sol·licitud de dia 4/072025 amb registre d'entrada núm. S0718056E - 2025-E-RE-7684 pel **CEIP ES VINYET** d'Andratx.

I que els esmentats registres obren a l'expedient 9721/2024

7.- Vist el llistat d'alumnes inscrits al programa de reutilització de llibres que es corresponen econòmicament a la relació següent:

- **CEIP SES BASSETES (Port d'Andratx)** Alumnes totals, inscrits al programa de reutilització de llibres dels cursos 3r, 4t, 5è i 6è d'educació primària, 80 segons relació nominal a 100,00€ cada infant li correspondrien 8.000,00€ a l'expedient obra la corresponent justificació que puja a 4.639'85€ mitjançant factures, així li correspondrien un total de 4.639'85€.

- **CEIP ES VINYET (Andratx)** Alumnes totals inscrit al programa de reutilització de llibres dels cursos 3r, 4t, 5è i 6è d'educació primària, 155 segons relació nominal que obra a l'expedient per la qual cosa li correspondrien 15.500,00€ , justifica mitjançant factures per un import total de: 6.308'73 €, per tant li correspon un ajut de: 6.308'73



Ajuntament d' Andratx

€.

Legislació aplicable:

La Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions. (BOE núm.276 de 18-11-2003).

El Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (BOR núm.176, de 25-07-2006).

Llei 39/2015, de data 1 d'octubre 2015 del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

Conclusió

1. El total per als centres escolars que han sol·licitat l'ajut és de 10.948'58€.

3. El resultat final de la quantitat a aprovar quedaria de la següent manera:

CEIP Es Vinyet: 6.308'73€

CEIP Ses Bassetes: 4.639'85€.

I que puja a un total de 10.948'58€.

4. Per tot això propòs estimar l'atorgació de la subvenció als següents centres educatius:

CEIP Es Vinyet: 6.308'73€

CEIP Ses Bassetes: 4.639'85€

I que puja a un total de:10.948'58€.»

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

****PRIMER.****Concedir la beca als centres educatius inscrits al programa de reutilització de llibres de la Conselleria, curs 2024/2025 que sol·licitaren l'esmentat ajut, per la quantia que a continuació es detalla:

- CEIP Es Vinyet: 6.308,73 €

- CEIP Ses Bassetes: 4.639,85 €

SEGON. Disposar i reconèixer la quantitat de 10.948'58 €, a favor dels sol·licitants



Ajuntament d' Andratx

de l'ajut econòmic relacionats al punt anterior amb el seu corresponent import i després pagar amb càrrec a la partida pressupostària núm. 326-48901*.*

****TERCER.** **Publicar al tauler d'anuncis aquest acord.

QUART. Donar compte a Intervenció i Gestió Tributària i Recaptació Municipal, i notificar als interessats.

Bestreta Círculo de Mujeres. Expedient 1954/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

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

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

El 15 de maig de 2025 es publiquen les Bases i l'Extracte de la convocatòria de les Subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 61 de dia 15 de maig de 2025.

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

El total de l'import de la concessió de subvencions es de 10.000,00 € a concedir a la entitat de caràcter social del municipi d'Andratx que ha sol·licitat la subvenció.

El 28 de juliol de 2025, presenta sol·licitud per RGE núm. 2025-E-RE-10039 la Sra. Sandra Elizabeth Bouzas Romero amb DNI 43229495Y sol·licitant en nom de l'Associació Círculo de Mujeres (G57554255) «*La Asociación Círculo de Mujeres solicita BESTRETA del 50% del monto concedido*».

El 20 d'agost de 2025, la Tècnica de Serveis Socials emès informe en relació a la concessió de la bestreta emmarcat en la convocatòria de les bases reguladores de les subvencions de concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a



Ajuntament d' Andratx

Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 a l'Associació Círculo de Mujeres, que transcriu:

«Informe amb relació a la concessió de la bestreta emmarcada en la convocatòria de les bases reguladores de les subvencions de concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 a l'Associació Círculo de Mujeres

Antecedents

- 1. El 28 de juliol de 2025, presenta sol·licitud per RGE núm. 2025-E-RE-10039 la Sra. Sandra Elizabeth Bouzas Romero amb DNI 43229495Y sol·licitant en nom de l'Associació Círculo de Mujeres (G57554255) «La Asociación Círculo de Mujeres solicita BESTRETA del 50% del monto concedido».*
- 2. El 11 de juliol de 2025, la Junta de Govern Local adopta el certificat d'acord que concedeix a l'Associació Círculo de Mujeres la quantia de 10.000,00 € en concepte de subvenció pel projecte presentat.*
- 3. El 15 de juliol de 2025, per Registre de Sortida núm. 2025-S-RE-11054 es remet per seu electrònica la notificació del certificat d'acord.*
- 4. En el punt sisè de la Convocatòria de les bases reguladores de les subvencions de concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 (BOIB núm. 61 de dia 15 de maig de 2025) estableix: «Es podrà sol·licitar una bestreta del 50% de la subvenció atorgada. En el cas que a l'hora de la justificació, aquesta, no sigui correctament justificada o amb l'import atorgat s'haurà de reintegrar a l'Ajuntament la quantia no justificada.*

Legislació aplicable

- 1. Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (BOE núm. 276. 18 de novembre de 2003).*
- 2. El Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (BOE núm.176. 25 de juliol de 2006).*
- 3. Llei 39/2015, d'1 d'octubre 2015, del Procediment Administratiu Comú de les*



Ajuntament d' Andratx

Administracions Públiques (BOE núm. 236. 2 d'octubre de 2015).

4. Convocatòria de les bases reguladores de les subvencions de concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 (BOIB núm. 61 de dia 15 de maig de 2025).

Conclusió

Per tot l'exposat anteriorment, s'informa favorablement en relació a la concessió de la bestreta emmarcada en la convocatòria de les bases reguladores de les subvencions de concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 a la Associació Círculo de Mujeres d'atorgar el 50% de la subvenció, és a dir, la quantia de 5.000,00 €.

Andratx, document signat electrònicament»

El 12 d'agost de 2025 la Intervenció Municipal emès informe favorable de reconeixement de la bestreta establerta a les bases per un import de 5.000,00€ a favor de l'Associació Círculo de Mujeres amb G57554255 a càrrec de l'aplicació pressupostària 231.48007

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

PRIMER. Concedir la bestreta del 50% de la subvenció per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 a:

Associació	CIF	Quantia
Associació Círculo de Mujeres	**7554***	5.000,00€

SEGON. Reconèixer i ordenar el pagament de la bestreta per la subvenció per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 a favor de l'Associació Círculo de Mujeres per import de 5.000,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 231.48007.

TERCER. Notificar a l'Associació Círculo de Mujeres.

QUART. Comunicar al Departament de Serveis Socials.

QUINT. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar la corresponent bestreta.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 3665/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3665/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE PISCINA Y PÉRGOLA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER PALMA, 17-19 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0307805DD5800N1001KG, solicitado por **D^a. MARIA DEL PILAR JUAN PORCEL**, 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 9 de abril de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RE-718), siendo completado en fecha 30 de enero de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-334).

2º.- En fecha 14 de mayo de 2020, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 5 de mayo de 2020 (R.G.S. n.º 2020-S-RE-1738).

3º.- En fecha 10 de noviembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2021-E-RE-9178), siendo completado en fecha 29 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2895).

4º.- En fecha 1 de diciembre de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 24 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13402).

5º.- En fecha 3 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-6458).

6º.- En fecha 29 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta en su informe de fecha 24 de julio de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-10178 y 2024-S-RE-10179).

7º.- En fecha 19 de agosto 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-9313).

8º.- En fecha 31 de octubre de 2024, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta en su informe de fecha 25 de octubre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-15142).

9º.- En fecha 15 de enero de 2025, se notificó a la parte interesada la advertencia de que, si en el plazo de tres meses no subsanaban las deficiencias notificadas, se procedería a la caducidad del procedimiento (R.G.S. nº 2025-S-RE-392 y 2025-S-RE-393).

10º.- En fecha 9 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-4679).

11º.- En fecha 29 de julio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques

- 1. Amb el registre d'entrada 2024-E-RE-9313 es va presentar escrit indicant expressament que s'ha decidit adaptar el projecte a les NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023, per tat tot i que l'expedient es va iniciar amb anterioritat s'informa segons les NS 2023.*
- 2. S'actua sobre un habitatge entre mitgeres existent, anterior a 1956 segons cadastre i que ha estat objecte de diferents obres de reforma segons es descriuen al apartat 3 del present informe.*



Ajuntament d' Andratx

3. *El projecte inicial es va presentar amb el títol de «Projecte bàsic i d'execució de piscina i reforma interior de planta pis en habitatge unifamiliar entre mitgeres» amb la nova documentació s'ha reduït el seu abast passant a ser «Projecte bàsic i d'execució de piscina i pèrgola en habitatge entre mitgeres».*

En concret l'objecte de les obres sol·licitades és:

- *construcció de piscina a pati de planta baixa, i construcció del seu dipòsit de compensació i sala de màquines soterrada.*
- *construcció d'una pèrgola*

Les obres sol·licitades únicament suposen una petita ampliació del paràmetre d'ocupació de planta sota rasant per l'execució de l'aljub de buidatge.

4. *Vista la documentació presentada amb el número de registre 2025-E-RE-4679, projecte bàsic i d'execució de construcció de piscina i pèrgola en habitatge entre mitgeres redactat per Simó Pérez Juan amb visat COAAT Mallorca nº2019/02993 de data 09.04.2025, s'informa que s'han subsanat les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

5. *Amb el projecte es presenta la següent documentació:*

- *Assumeix de direcció d'obra i execució*
- *Estudi bàsic de seguretat i salut*
- *Contracte amb MAC Insular*

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte bàsic i d'execució de construcció de piscina i pèrgola en habitatge entre mitgeres redactat per Simó Pérez Juan amb visat COAAT Mallorca nº2019/02993 de data 09.04.2025, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.»*

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



Ajuntament d' Andratx

básico y de ejecución de piscina y pérgola en vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº 2019/02993, de fecha 9 de abril de 2025, y presentados en este Ayuntamiento en fecha 9 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-4679).

En concreto, las obras solicitadas consisten en:

- Construcción de piscina en patio de planta baja, de su depósito de compensación y sala de máquinas.
- Construcción de una pérgola.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales 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, 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 254 del RLUIB^{**,**} en fecha 29 de julio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de piscina y pérgola en vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº 2019/02993, de fecha 9 de abril de 2025, y presentados en este Ayuntamiento en fecha 9 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-4679), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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



Ajuntament d' Andratx

conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, 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 piscina y pérgola en vivienda unifamiliar entre medianeras, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº 2019/02993, de fecha 9 de abril de 2025, y presentados en este Ayuntamiento en fecha 9 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-4679), 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 PISCINA Y PÉRGOLA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER PALMA, 17-19 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0307805DD5800N1001KG, a favor de **D^a. MARIA DEL PILAR JUAN PORCEL**, proyecto redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, con visado COAAT Mallorca nº 2019/02993, de fecha 9 de abril de 2025, y presentados en este Ayuntamiento en fecha 9 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-4679), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOCE MIL**



Ajuntament d' Andratx

QUINIENTOS VEINTE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (12.520,82.-€).

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOCE MIL QUINIENTOS VEINTE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (12.520,82.-€).**

Expedient 6952/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6952/2021, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER ORADA, 92 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **HORIZON 5.21 S.L.**, con referencia catastral 7655001DD4775N0001MZ, 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 29 de julio de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º



Ajuntament d' Andratx

2021-E-RE-6183), siendo completada en fecha 13 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8268), en fecha 14 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5472).

2º.- En fecha 19 y 20 de marzo 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 18 de marzo de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-3678 y 2024-S-RE-3682).

3º.- En fecha 16 de abril de 2024, la parte interesada solicitó una ampliación del plazo para la subsanación de deficiencias notificadas (R.G.E. nº 2024-E-RE-4552).

4º.- En virtud de Decreto nº 2227/2024, de fecha 12 de junio de 2024 se otorgó a la parte interesada una ampliación del plazo para subsanar las deficiencias notificadas (15 días), siendo notificado en fecha 17 de junio de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-8316).

5º.- En fecha 5 de julio 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-7795).

6º.- En fecha 30 de septiembre de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 22 de agosto de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-13031).

7º.- En fecha 21 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-11947).

8º.- En fecha 21 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

Vist el projecte refós per esmena de deficiències presentat en data de 21/10/2024 i RGE núm. 2024-E-RE-11947, projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat pels arquitectes EFA Arquitectes, SLP i Carles Puig Soler, inform:

- En la memòria es posa de manifest que el present projecte s'adapta a la Revisió de les Normes Subsidiàries de 2023.*



Ajuntament d' Andratx

- *D'acord amb la disposició transitòria onzena del PTM, atès que la pendent del terreny es superior al 50%. S'ha aportat justificació del seu compliment.*
- *D'acord amb el que estableix l'article 145 de les NS, en la part diàfana del tancament de la parcel·la no es pot fer ús de reixa de simple torsió, per tant, es condicionarà la llicència a l'ús d'un altre tipus de material.*
- *Es posa de manifest que en planta baixa figura una barana que delimita la terrassa. No obstant això, en els alçats no figura grafiada. S'entén com un error de grafisme i que les baranes s'executaran.*
- *Pel que fa a la resta de les deficiències esmenades en l'informe tècnic anterior, sembla que s'han esmenat i el projecte compleix essencialment amb la normativa d'aplicació.*
- *En data de 10 d'agost de 1987 es va atorgar la llicència per construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat en la mateixa parcel·la (LO-1987/180) i posteriorment es va atorgar en data de 19 de setembre de 1988 la seva pròrroga (LO-1988/381). S'haurà de fer efectiva la caducitat de la llicència LO-1987/180. A dia d'avui s'ha iniciat la tramitació de la caducitat. Vist que es troba en tramitació, es condicionarà la llicència a la seva caducitat efectiva.*

Conclusió:

Per tot això, es proposa informar FAVORABLEMENT a efectes d'atorgar la llicència al projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, signat pels arquitectes Eduard Fenoy i Associats, SLP i Carles Puig Soler, presentat amb RGE núm. 2024-E-RE-11947 en data de 21/10/2024, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres, CONDICIONADA A:

- *La substitució de la reixa de simple torsió en el tancament de la parcel·la per un tancament que compleixi amb la normativa d'aplicació.*
- *La caducitat efectiva de la llicència LO-1987/180, a dia d'avui en tramitació, expedient de caducitat 6584/2024.»*

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



Ajuntament d' Andratx

básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por los arquitectos Eduard Fenoy i Associats, SLP y Carles Puig Soler, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11947).

En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de agosto de 2025 se declaró la caducidad de la licencia urbanística LO 180/1987 otorgada a favor de D. MICHAEL CHRISTENSEN, en virtud de Acuerdo por la Junta de Gobierno Local de fecha 30 de mayo de 2025, correspondiente a la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (LO 180/1987), situadas en CARRER CONGRE, 92 (PUERTO DE ANDRATX), habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia y no se han ejecutado las obras amparadas en la misma.

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

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

«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 21 de enero de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por los arquitectos Eduard Fenoy i Associats, SLP y Carles Puig Soler, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11947), siempre y cuando se cumpla



Ajuntament d' Andratx

con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *«La substitució de la reixa de simple torsió en el tancament de la parcel·la per un tancament que compleixi amb la normativa d'aplicació.*
- *La caducitat efectiva de la llicència LO-1987/180, a dia d'avui en tramitació, expedient de caducitat 6584/2024.»*

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 construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, redactado por los arquitectos Eduard Fenoy i Associats, SLP y Carles Puig Soler, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11947), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *«La substitució de la reixa de simple torsió en el tancament de la parcel·la per un tancament que compleixi amb la normativa d'aplicació.*
- *La caducitat efectiva de la llicència LO-1987/180, a dia d'avui en tramitació, expedient de caducitat 6584/2024.»*

Visto que en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de agosto de 2025 se declaró la caducidad de la licencia urbanística LO 180/1987, por ello, se da cumplimiento a la segunda condición.

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 CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en



Ajuntament d' Andratx

CARRER ORADA, 92 (PUERTO DE ANDRATX), solicitado por **HORIZON 5.21 S.L.**, con referencia catastral 7655001DD4775N0001MZ, redactado por los arquitectos Eduard Fenoy i Associats, SLP y Carles Puig Soler, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 21 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11947), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *«La substitució de la reixa de simple torsió en el tancament de la parcel·la per un tancament que compleixi amb la normativa d'aplicació.*
- *La caducitat efectiva de la llicència LO-1987/180, a dia d'avui en tramitació, expedient de caducitat 6584/2024.»*

Visto que en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de agosto de 2025 se declaró la caducidad de la licencia urbanística urbanística LO 180/1987, por ello, se da cumplimiento a la segunda condición.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **PA·U1 – UNIFAMILIAR 1.**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL VEINTICINCO EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (1.257.025,41.-€).**
- Presupuesto SS asciende a la cantidad de: **DIECIOHO MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (18.814,22.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

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 376.4 del RLOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:

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

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

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

TERCERO.- De conformidad con el artículo 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,



Ajuntament d' Andratx

que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL VEINTICINCO EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (1.257.025,41.-€).**
- Presupuesto SS asciende a la cantidad de: **DIECIOHO MIL OCHOCIENTOS CATORCE EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (18.814,22.-€).**

Expedient 4621/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

En relació al expediente con referencia n.º **4621/2022**, incoado en este ayuntamiento por D. **JOHN FÜRST**, correspondiente al **PROYECTO DE SOTERRAMIENTO DE REDES DE BAJA TENSIÓN Y TELECOMUNICACIONES EXISTENTES**, en el **POLÍGONO 12, PARCELA 289 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012090070000RD, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento general de la Ley 12/2014, de 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 del artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 13 de abril de 2022, D. Alberto Abad Segovia, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2981), siendo completado en fecha 19 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4210) y en fecha 9 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6324).

2º.- En fecha 25 de agosto de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó dar traslado del expediente al Consell Insular de Mallorca para la Declaración de Interés General.

3º.- Consta otorgada Declaración de Interés General en fecha 14 de diciembre de 2023, y registrada en este Ayuntamiento en fecha 15 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7207).

4º.- En fecha 9 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9311).

5º.- En fecha 10 de julio de 2025, el Ingeniero emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

“DESCRIPCIÓ BREU DE LES OBRES:

De la lectura dels dos projectes i de la revisió de la documentació adjunta, es dedueix que es desitja modificar les xarxes aèries existents d'electricitat i de



Ajuntament d' Andratx

telecomunicacions a l'entorn del habitatge situat a la parcel·la 289 del polígon 12 d'aquesta localitat. Això inclou l'execució d'una nova infraestructura soterrada tanta elèctrica com de telecomunicacions i que permetrà eliminar part dels suports com part de la xarxa discorre per l'interior d'aquesta parcel·la. En els dos projectes s'aporten fotos de l'estat actual de les xarxes existents i s'adjunten les propostes de soterrament d'aquestes.

El Tècnic que subscriu considera que es pot seguir amb la tramitació de l'expediente, condicionat a:

- S'ha de donar resposta prèviament al requeriment d'esmena de deficiències de data 06/06/2025 i aportar la documentació sol·licitada.*
- La llicència exclusivament empara la autorització municipal per a l'execució de les instal·lacions previstes als projectes objecte del present informe, sense perjudici de drets a tercers, drets de pas del propietaris afectats per la línia o autoritzacions d'altres organismes.*
- Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigís.*
- S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.*
- S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.*
- Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.*
- Una vegada contactat amb el departament de Vies i Obres, s'annexarà a aquest expedient acta de llançament, acta d'inici d'obra o algun tipus de documentació que justifiqui aquest contacte.*
- Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució de les obres.*



Ajuntament d' Andratx

- La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment o lo que indiqui el departament de Vies i Obres, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.

- Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109. HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

- S'hauran de respectar en cas d'existència dels guals pels vianants i donar compliment a la Llei per a la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a la reposició d'asfalt s'ampliarà en trenta centímetres a cada banda de rasa com a mínim.

- S'ha de senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodat.

- S'ha de complir amb el capítol IV de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a Normes Específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 h i les 18 h els dissabtes.

- En els mesos de juliol i agost, no es podran usar màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podrà continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. En els mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9'30 a 18 hores. En la resta de mesos, s'aplicarà l'horari de treball general.

Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97.

- Les noves rases no podran estar obertes per un termini inferior a tres dies.



Ajuntament d' Andratx

- *S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.*
- *S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca i s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.*
- *Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscrita pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent si es cau on es certifiqui que:*
- *Que les obres s'han realitzat d'acord al/s projecte/s, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les noves xarxes.*
- *Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol.licitut realitzada.*
- *Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*
- *Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*
- *S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.*
- *Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora.“*

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 el soterramiento de redes de baja tensión y telecomunicaciones existentes en una vivienda situada en el Polígono 12, Parcela 289 (Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Alberto Abad Segovia, con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Baleares n.º 150867/0001, de fecha 30 de diciembre de 2021 y n.º 150867/0002, de fecha 4 de marzo de 2022, presentado en este Ayuntamiento de fecha 13 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2981).



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 de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- Consell de Mallorca: consta Declaración de Interés General registrada en este Ayuntamiento en fecha 15 de diciembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-7207).

Sin perjuicio de lo anterior, esta licencia podría incurrir en causa de anulabilidad de acuerdo con el artículo 48 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en virtud del segundo y tercer apartado del artículo 92 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local así como el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1.k) de la LUIB, en concordancia con el artículo 364.k) del RLOUS, los cuales señalan que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: *“Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación”*.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 10 de julio de 2025, el Ingeniero emitió informe técnico favorable a la licencia de obras para el soterramiento de redes de baja tensión y telecomunicaciones existentes en una vivienda situada en el Polígono 12, Parcela 289 (Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Alberto Abad Segovia, con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Baleares n.º 150867/0001, de fecha 30 de diciembre de 2021 y n.º 150867/0002, de fecha 4 de marzo de 2022, presentado en este Ayuntamiento de fecha 13 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2981), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

”- S’ha de donar resposta prèviament al requeriment d’esmena de deficiències de



Ajuntament d' Andratx

data 06/06/2025 i aportar la documentació sol.licitada.

- La llicència exclusivament empara la autorització municipal per a l'execució de les instal·lacions previstes als projectes objecte del present informe, sense perjudici de drets a tercers, drets de pas del propietaris afectats per la línia o autoritzacions d'altres organismes.

- Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigís.

- S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.

- S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.

- Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

- Una vegada contactat amb el departament de Vies i Obres, s'annexarà a aquest expedient acta de llançament, acta d'inici d'obra o algun tipus de documentació que justifiqui aquest contacte.

- Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució de les obres.

- La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment o lo que indiqui el departament de Vies i Obres, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.

- Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109.
HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE



Ajuntament d' Andratx

COMPACTACIÓ DE LES RASES.

- S'hauran de respectar en cas d'existència dels quals pels vianants i donar compliment a la Llei per a la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a la reposició d'asfalt s'ampliarà en trenta centímetres a cada banda de rasa com a mínim.

- S'ha de senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu

ni el tràfic rodat.

- S'ha de complir amb el capítol IV de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a Normes Específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 h i les 18 h els dissabtes.

- En els mesos de juliol i agost, no es podran usar màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podrà continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. En els mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9'30 a 18 hores. En la resta de mesos, s'aplicarà l'horari de treball general.

Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97.

- Les noves rases no podran estar obertes per un termini inferior a tres dies.

- S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.

- S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca i s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

- Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscripta pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent si es cau on es certifiqui que:

- Que les obres s'han realitzat d'acord al/s projecte/s, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les



Ajuntament d' Andratx

noves xarxes.

- Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitut realitzada.*
- Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*
- Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*
- S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.*
- Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora."*

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 de obras para el soterramiento de redes de baja tensión y telecomunicaciones existentes en una vivienda situada en el Polígono 12, Parcela 289 (Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Alberto Abad Segovia, con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Baleares n.º 150867/0001, de fecha 30 de diciembre de 2021 y n.º 150867/0002, de fecha 4 de marzo de 2022, presentado en este Ayuntamiento de fecha 13 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2981), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero municipal.

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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA PARA EL SOTERRAMIENTO DE REDES DE BAJA TENSIÓN Y TELECOMUNICACIONES EXISTENTES**, en el **POLÍGONO 12, PARCELA 289 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012090070000RD, solicitado por D. *JOHN FÜRST*,** proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Alberto Abad Segovia, con visado del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Baleares n.º 150867/0001, de fecha 30 de diciembre de 2021 y n.º 150867/0002, de fecha 4 de marzo de 2022, presentado en este Ayuntamiento de fecha 13 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2981), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

"- S'ha de donar resposta prèviament al requeriment d'esmena de deficiències de data 06/06/2025 i aportar la documentació sol.licitada.

- La llicència exclusivament empara la autorització municipal per a l'execució de les instal·lacions previstes als projectes objecte del present informe, sense perjudici de drets a tercers, drets de pas del propietaris afectats per la línia o autoritzacions d'altres organismes.

- Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigís.

- S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.

- S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.

- Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

- Una vegada contactat amb el departament de Vies i Obres, s'annexarà a aquest expedient acta de llançament, acta d'inici d'obra o algun tipus de documentació que justifiqui aquest contacte.

- Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics



Ajuntament d' Andratx

Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució de les obres.

- La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment o lo que indiqui el departament de Vies i Obres, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.

- Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109. HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

- S'hauran de respectar en cas d'existència dels guals pels vianants i donar compliment a la Llei per a la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a la reposició d'asfalt s'ampliarà en trenta centímetres a cada banda de rasa com a mínim.

- S'ha de senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu

ni el tràfic rodat.

- S'ha de complir amb el capítol IV de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a Normes Específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 h i les 18 h els dissabtes.

- En els mesos de juliol i agost, no es podran usar màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podrà continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. En els mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9'30 a 18 hores. En la resta de mesos, s'aplicarà l'horari de treball general.

Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat



Ajuntament d' Andratx

amb el previst al D. 1627/97.

- Les noves rases no podrán estar obertes per un termini inferior a tres dies.*
- S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.*
- S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca i s'ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.*
- Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscripta pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent si es cau on es certifiqui que:*
 - Que les obres s'han realitzat d'acord al/s projecte/s, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les noves xarxes.*
 - Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitud realitzada.*
 - Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*
 - Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*
 - S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.*
 - Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora."*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO.**
- Zonificación: **Àrea de transició d'harmonització.**

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS CON**



Ajuntament d' Andratx

NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (35.338,96.-€).

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

Plazo para la finalización de las obras: **1 mes.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **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.- Comunicar a la parte interesada que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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.

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de: **TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (35.338,96.-€).**

Expedient 6267/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6267/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en el **CAMÍ CAN MASSANA, 2 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7915517DD4871N0001LR, solicitado por **D. CHRISTOFFER DU RIETZ**, 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,



Ajuntament d' Andratx

Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 27 de mayo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4488), siendo completado en fecha 26 de julio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6351), en fecha 6 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7359).

2º.- En fecha 17 de febrero de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 10 de febrero de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-1549).

3º.- En fecha 3 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-6118).

4º.- En fecha 26 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 19 de julio de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-11443).

5º.- En fecha 17 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-11855).

6º.- En fecha 20 de noviembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«Per esmenar part de les deficiències de l'informe tècnic de data 10/02/2023, consta llicència de legalització i demolició sol·licitada, amb núm. d'expedient 6987/2023, atorgada per JGL en sessió de data 26/07/2024.

Consta informe del tècnic de Patrimoni Municipal de data 29/05/2024, perquè l'habitatge es troba catalogat individualment amb la fitxa AC 222 i un grau de protecció Parcial segons el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx, amb una deficiència, que es resolgui l'expedient 6987/2023, el qual ja es troba resolt, amb llicència atorgada en data 26/07/2024.



Ajuntament d' Andratx

En base a la documentació presentada en data 27/05/22 amb E-RE-4488, es va informar amb una deficiència:

· *No obstant això, sobre la deficiència:*

«S'haurà d'indicar en els plànols on s'ubica el quart de màquines que té una superfície de 18,15 m2 segons la memòria (pag. 6).»

Aquesta deficiència va quedar resolta en la documentació de l'expedient de legalització 6967/2023, proposant la sala de màquines soterrada junt a la piscina.

Els plànols del present expedient no s'han actualitzat i encara la sala de màquines apareix dins el magatzem en situació de fora d'ordenació.

Vista la documentació presentada en data 17/10/2024 amb E-RE-11855, la deficiència ha quedat resolta.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT**, el projecte presentat en data 17/10/2024 amb E-RE-11855, amb núm. de visat 11/09898/24 de data 14/10/2024, 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.»*

7º.- Consta informe favorable del Técnico Municipal de Patrimonio de fecha 21 de julio de 2025, condicionado a las siguientes prescripciones:

· *«Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de la parcel·la afectada-*

- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquesta llicència degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir al beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aprovació.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

informe jurídic corresponent a la sol·licitud de llicència urbanística per projecte bàsic i de execució de ampliació de piscina en vivenda unifamiliar aïllada, projecte redactat per los arquitectos Adrià Clapés Nicolau i Joan Pizà Roca, con visado COAIB nº 11/09898/24, de fecha 14 de octubre de 2024, y presentados en este Ayuntamiento en fecha 17 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11855).

La parcela se encuentra catalogada con la Ficha 222 AC y un grado de protección Parcial. Esta protección implica la conservación de las características propias de determinados elementos, permitiendo únicamente obras de conservación, mantenimiento, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción.

Según el informe técnico municipal, la actuación prevista no afecta de forma directa a ninguno de los elementos protegidos individualmente dentro de la edificación catalogada. Aunque si se modifica el entorno de protección, no afecta negativamente a los valores protegidos.

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

Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio de fecha 21 de julio de 2025, condicionado a una sèrie de prescripcions:

· *«Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de la parcel·la afectada-*

- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquesta llicència degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir al benefici de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aprovació.»*



Ajuntament d' Andratx

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 20 de noviembre de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de ampliación de piscina en vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por los arquitectos Adrià Clapés Nicolau y Joan Pizà Roca, con visado COAIB nº 11/09898/24, de fecha 14 de octubre de 2024, y presentados en este Ayuntamiento en fecha 17 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11855), 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 ampliación de piscina en vivienda unifamiliar aislada, proyecto redactado por los arquitectos Adrià Clapés Nicolau y Joan Pizà Roca, con visado COAIB nº 11/09898/24, de fecha 14 de octubre de 2024, y presentados en este Ayuntamiento en fecha 17 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11855), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio.

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE AMPLIACIÓN DE PISCINA EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en el **CAMÍ CAN MASSANA, 2 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7915517DD4871N0001LR, solicitado por **D. CHRISTOFFER DU RIETZ**, proyecto redactado por los arquitectos Adrià Clapés Nicolau y Joan Pizà Roca, con visado COAIB nº 11/09898/24, de fecha 14 de octubre de 2024, y presentados en este Ayuntamiento en fecha 17 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11855), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio:

· *«Al tractar-se d'un bé immoble catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior de la parcel·la afectada-*

- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquesta llicència degut a que les edificacions catalogats pel planejament urbanístic no es poden acollir al beneficis de l'apartat 2 de l'article 156 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears. Per tant, qualsevol modificació durant l'execució de les obres comportarà la paralització d'elles fins a la seva aprovació.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

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

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: **VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (22.300,24.-€).**

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: **VEINTIDOS MIL TRESCIENTOS EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (22.300,24.-€).**

Expedient 6987/2023. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 6987/2023, incoado en este Ayuntamiento por D. CHRISTOFFER DU RIETZ Y D^a. JOSEPHINE DU RIETZ, relativo a la LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PISCINA Y DEMOLICIÓN DE PORCHE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situado en CAMÍ CAN MASSANA, 2 (ANDRATX), referencia catastral 7915517DD4871N0001LR, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de julio de 2024.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de julio de 2024, en cuanto a los promotores de las obras de la licencia n.º 6987/2023, en el siguiente sentido:

- Donde dice: **“CHRISTOFFER DU RIETZ.”**
- Debe decir*: **“CHRISTOFFER DU RIETZ Y JOSEPHINE DU RIETZ.”***

SEGUNDO.- Que se notifique a los interesados.

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

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

Visto el expediente n.º 1941/2024, incoado en este Ayuntamiento por CALLE TORD 9A KG, correspondiente a la LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN LICENCIA, situada en CARRER TORD, 9 A (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6379033DD4767N0001OT, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 11 de julio de 2025.

Visto que, se cometió un error material en los informes técnicos y jurídicos, en cuanto al promotor de las obras indicado en el mismo, y por consiguiente, en el mencionado Acuerdo.

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

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

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

previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.



Ajuntament d' Andratx

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de diciembre de 2024, en el siguiente sentido:

Donde dice:

“CARSTEN TIETJE.”

Debe decir:

- **“CALLE TORD 9A KG”****

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

Expedient 3334/2024. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **3334/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **ROMY DANIELLE BUNN BELLAMY**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE BOVEDILLAS E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA INCLINADA**, situado en **CARRER ANTONIO CALAFELL, 27 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 0211010DD5801S0001LL, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 2 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (RGE 2024-E-RE-3781), siendo completado en fecha 3 de junio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-6469.

2º.- En fecha 22 de abril de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico



Ajuntament d' Andratx

favorable, haciendo constar lo siguiente:

“6. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2024-E-RE-3781 i 2024-E-RE-6469, de legalització de canvi de revoltons i impermeabilització de coberta inclinada, inform:

1. *L'objecte de la sol·licitud és la legalització de les actuacions exposades en l'expedient 7209/2022 consistents en:*

- Canvi de revoltons*
- Impermeabilització de la coberta inclinada*

2. *Consta expedient d'infracció urbanística 7209/2022 en el qual figura un informe d'inspecció emès per la inspectora d'obres on es constata:*

“Primer.- Presentat, in situ, a l'obra s'ha pogut comprovar que les obres de reposició de teules rompudes s'han realitzat però que a la vegada s'ha efectuat un canvi de revoltons de l'estructura de la coberta, sense poder-se observar si també s'han realitzat obres d'impermeabilització d'ella.»

Per tant, les obres a legalitzar concorden amb les detectades a l'informe inclòs dins de l'expedient d'infracció urbanística.

3. *Atès que l'immoble es troba inclòs dins del Catàleg municipal, fitxa **AC301**, amb un grau de protecció **ambiental**, **serà necessari informe favorable per part de Patrimoni.***

4. *D'acord amb el que estableix l'article 2 de la LOE, les actuacions preteses, en afectar parcialment a un element protegit, requereix de projecte.*

Vista la documentació aportada en la qual consta una memòria i fotografies entre d'altres, RGE núm. 2024-E-RE-3781, s'entén que conformarien un projecte simple.

5. *En la fitxa del Catàleg municipal figura com obres permeses: manteniment, consolidació, recuperació/restauració, reestructuració, reconstrucció, ampliació i rehabilitació, per tant, les actuacions a legalitzar estarien permeses.*

6. *Les obres a legalitzar així com la documentació aportada, compleixen*



Ajuntament d' Andratx

essencialment amb la normativa d'aplicació.

CONCLUSIÓ:

*Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència de legalització de canvi de revoltons i impermeabilització de coberta inclinada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència, **sense perjudici del que informi Patrimoni.***

Serà necessari informe favorable de Patrimoni.

3º.- Consta informe favorable del Técnico Municipal de Patrimonio de fecha 15 de julio de 2025.

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 cambio de bovedillas e impermeabilización de cubierta inclinada de un edificio catalogado, presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3781), para dar respuesta al expediente de infracción urbanística nº 7209/2022.

En el expediente nº 7209/2022 consta informe de inspección emitido por la Inspectora de obras municipal en el que se señala lo siguiente: "*Primer.- Presentat, in situ, a l'obra s'ha pogut comprovar que les obres de reposició de teules rompudes s'han realitzat però que a la vegada s'ha efectuat un canvi de revoltons de l'estructura de la coberta, sense poder-se observar si també s'han realitzat obres d'impermeabilització d'ella.*"

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.

Consta el informe favorable del Técnico Municipal de Patrimonio emitido en fecha 15 de julio de 2025. En la ficha del Catálogo municipal figura como obras permitidas el mantenimiento, consolidación, recuperación, restauración, reestructuración, reconstrucción, ampliación y rehabilitación. Por tanto, las actuaciones que se pretenden legalizar estarían permitidas.



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- El artículo 266 del RLUIB establece:

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

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 22 de abril de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de cambio de bovedillas e impermeabilización de cubierta inclinada de un edificio catalogado, presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3781), puesto que las obras ejecutadas coinciden con la documentación presentada y 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 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 para proyecto de legalización de cambio de bovedillas e impermeabilización de cubierta inclinada de un edificio catalogado, presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3781), puesto que las obras ejecutadas coinciden con la documentación presentada y 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



Ajuntament d' Andratx

Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO. Conceder **LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE BOVEDILLAS E IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTA INCLINADA**, situado en **CARRER ANTONIO CALAFELL, 27 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral 0211010DD5801S0001LL, solicitada por **ROMY DANIELLE BUNN BELLAMY**, presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3781), puesto que las obras ejecutadas coinciden con la documentación presentada y siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

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

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **TRES MIL TRESCIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (3.302,40.-€)**.

3º.- PLAZOS: -

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: **TRES MIL TRESCIENTOS DOS EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (3.302,40.-€).**

Expedient 5459/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **5459/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS Y OBRAS DE ADECUACIÓN, LG 53/2017 (Expediente n.º 5240/2019)**, solicitado por **AGRICOLA ANDRATX S.L.**, situado en el **POLÍGONO 12, PARCELA 85 – PLA DE SON LLARCH (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **07005A012000850000RJ**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los



Ajuntament d' Andratx

siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de agosto de 2023, se otorgó licencia de legalización de construcciones agrícolas y ganaderas y obras de adecuación (LG 53/2017), siendo notificado a la parte interesada en fecha 14 de agosto de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-8491). Expediente n.º 5240/2019.

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

2º.- En fecha 26 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º 5240/2019 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8743), siendo completada en fecha 14 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9465).

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 5240/2019, correspondiente a la licencia de legalización de construcciones agrícolas y ganaderas y obras de adecuación (LG 53/2017), situada en el Polígono 12, Parcela 85 (Andratx).

Entre la documentación registrada en fecha 26 de junio de 2025, consta certificado emitido por el Ingeniero, D. Matías Capó Rodríguez, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 94,19% (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8743).

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 5240/2019, 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:

«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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

suspensión del otorgamiento.»

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 14 de agosto de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 26 de junio 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 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 5240/2019, correspondiente a la legalización de construcciones agrícolas y ganaderas y obras de adecuación (LG 53/2017), situada en el Polígono 12, Parcela 85 (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 DE LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS Y OBRAS DE ADECUACIÓN, LG 53/2017 (Expediente n.º 5240/2019)**, a favor de **AGRICOLA ANDRATX S.L.**, situado en el **POLÍGONO 12, PARCELA 85 – PLA DE SON LLARCH (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012000850000RJ**. **

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

Expedient 5583/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 5583/2025, incoado en este Ayuntamiento por D.



Ajuntament d' Andratx

MATTHIAS HELMUT GARTNER, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA PARCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 710/2021)**, para las obras situadas en el **POLÍGONO 15, PARCELA 130 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A015001300000RT, 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 1 de julio de 2022 se otorgó licencia urbanística de reforma parcial de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico+ejecución), siendo notificado en fecha 6 de julio de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-5835). Expediente n.º 710/2021.

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

2º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de octubre de 2024, se otorgó a la parte interesada una 1ª prórroga de la licencia n.º 710/2021 (12 meses), siendo notificada en fecha 22 de octubre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-14495). Expediente n.º 4994/2024.

3º.- Consta proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras autorizado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de julio de 2025. Expediente n.º 3906/2024.

4º.- En fecha 2 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 710/2021 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8976), siendo completada en fecha 15 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9503).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia



Ajuntament d' Andratx

urbanística n.º 710/2021, correspondiente a la reforma parcial de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 2 de julio de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, D. Félix Linares Astó, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 5% (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8976).

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 710/2021, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si



Ajuntament d' Andratx

la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra, tras la 1ª prórroga, finalizaba en fecha 22 de octubre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 2 de julio 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 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 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 710/2021, correspondiente a la reforma parcial de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en el Polígono 15, Parcela 130 (Andratx).

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



Ajuntament d' Andratx

Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA PARCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 710/2021)**, para las obras situadas en el **POLÍGONO 15, PARCELA 130 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A015001300000RT, solicitada por **D. MATTHIAS HELMUT GARTNER**.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **6 meses**, que se computará desde la fecha de finalización del plazo de la 1ª prórroga concedida.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que 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 3963/2025. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **3963/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS (CFO de LO 11/2017)**, situado en **CARRER PICASSO, 2 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7188519DD4778N0001HE, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 13 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6511), siendo completado en fecha 11 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8033) y en fecha 24 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8620).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 16 de julio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

"INFORME TÉCNICO:

1º.- *El 15 de julio de 2025, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LO 11/2017 y el modificado 9801/2021, que obtuvieron licencia en su día.*

2º.- *Constan planos "as built" presentados en fecha 11/06/2025 con registro de entrada número 2025-E-RE-8033 (n.º de visado 11/06351/25 de fecha 10/06/25) con pequeñas modificaciones que no alteran parámetros urbanísticos. Estas modificaciones se adaptan a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.*

3º.- *Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado 2020/08735 de fecha 28.04.2025, presentado en fecha 13.04.2025 con registro número 2025-E-RE-6511.*

4º.- *Consta certificado de eficiencia energética firmado y presentado en fecha 16/05/2025 y E-RE-6809, y la calificación energética del edificio con núm. de registro 8022 y validez hasta 27/04/2035. de la Conselleria d'Empresa, Ocupació i Energia. Direcció General d'Economia Circular, Transició Energètica i Canvi Climàtic.*

5º.- *Para la valoración de las obras se comprueba que los importes de las distintas unidades de obra que figuran en el proyecto, actualizados en fecha en la cual se ha solicitado el final de obra, se corresponden con el presupuesto actualizado presentado en fecha 13.04.2025 y E-RE-6511. Por todo ello, se considera el **presupuesto de ejecución material actualizado de las obras, por un importe de CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS DE EURO (4.679.164,59.-€.)***

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

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y
-------------	-------------	---



Ajuntament d' Andratx

		Observaciones
LO 11/2017 (4013/2018)	Proyecto Básico <i>de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados.</i>	4.277.253,71.-€.
2841/2020	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 29 de noviembre de 2019	
MD 9801/2021	Proyecto de ejecución <i>de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados.</i>	
	Informe técnico favorable <i>en fecha 20 de abril de 2020.</i>	Aumento por el modificado 401.910,88.-€
PRG 538/2023	Modificación en el transcurso de las obras <i>de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados.</i>	42,00%
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 5 de abril de 2024	Correspondientes a 1.965.249,13.-€ (del total actualizado que es 4.679.164,59.-€.)



Ajuntament d' Andratx

PRG. 4706/2024	Prórroga <i>de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados.</i>	
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 22 de febrero de 2019	25% 1.169.791,15.-€ (del total actualizado que es 4.679.164,59.-€)
	Prórroga <i>de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados.</i>	
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 04 de diciembre de 2020	

TOTAL:** 4.679.164,59.-€.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

vivienda y un total de 8 plazas.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados, situadas en el carrer Picasso, 2 del Puerto de Andratx (CFO de LO 11/2017).

Entre la documentación registrada en fecha 13 de mayo de 2025, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por los arquitectos directores de la obra, Ignacio Riutort Roselló y José Riutort Beltrán, y el director de ejecución de la obra, Georgi Peychev Peev, con visado COAAT Mallorca nº 2020/08735, de fecha 28 de abril de 2025, así como planos “as built”, con visado COAIB n.º 11/06351/25, de fecha 10 de junio 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 el Reglamento general de la LUIB (en adelante, RLUIB).

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

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de



Ajuntament d' Andratx

superficie útil igual o superior al 60%.

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 11/2017 (Expediente nº 4013/2018), así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/06351/25, de fecha 10 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8033), adaptándose a lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016.

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

QUINTO.- En fecha 16 de julio de 2025, la Arquitecta emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados, situadas en el carrer Picasso, 2 del Puerto de Andratx (CFO de LO 11/2017), así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como planos “as built”, con visado COAIB nº 11/06351/25, de fecha 10 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8033).

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, nº 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS (CFO de LO 11/2017)**, situado en **CARRER PICASSO, 2 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7188519DD4778N0001HE, solicitada por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, dado que se comprueba que



Ajuntament d' Andratx

las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 11/2017, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/06351/25, de fecha 10 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8033).

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS (CFO de LO 11/2017)**, situado en **CARRER PICASSO, 2 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7188519DD4778N0001HE, solicitada por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia LO 11/2017, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/06351/25, de fecha 10 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8033).

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (4.679.164,59.-€)**.

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

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



Ajuntament d' Andratx

correspondiente con el expediente solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 8 plazas**.

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

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CUATRO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (4.679.164,59.-€)**.

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

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

Expedient 5074/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5074/2018, se han tenido en consideración los siguientes



Ajuntament d' Andratx

HECHOS

1º.- En fecha de 1 de septiembre de 2017, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se inicio procedimiento de disciplina urbanística y sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la parcela 15 del polígono 7 de Andratx.

2º.- En fecha de 11 de octubre de 2018, la instructora del procedimiento emite diligencia de suspensión por presentación de legalización (expediente 2347/2021).

3º.- En fecha de 2 de febrero de 2024, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se deniega la licencia de legalización y finalización de cerramiento parcial de parcela, sita en Polígono 7 Parcela 15, referencia catastral 07005A007000150000RY, proyecto con visado COAIB n.º 11/11784/21 de fecha 30 de noviembre de 2021, redactado por el arquitecto José Antonio Aguiló Oliver, y presentado en fecha 1 de diciembre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-9223), solicitado por PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING S.L., dado que las actuaciones pretendidas se ubican que unas escaleras que se encuentran en una situación de fuera de ordenación.

4º.- En fecha de 6 de marzo de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica,

“III) Descripción de los actos:

Personado el día en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y toma de medidas se comprobó que existe un cerramiento compuesto por 6 barras metálicas, de 1,5 m de altura, haciendo de soporte de 3 pletinas metálicas, colocadas de forma longitudinal, de 6,5 m y 60 cm de altura. En el momento de la visita, las obras se encuentran paralizadas..”

****5º.-****La Junta de Gobierno Local, en fecha de 9 de febrero de 2024, acordó dejar sin efecto los anteriores nombramientos de instructor, y nombrar instructora a la Sra. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, y Secretario s al Sr. ANTELMO ENSEÑAT PALMER.

****6º.-****En fecha de 19 de abril de 2024, la técnica municipal emite informe de valoración de las obras, mediante el cual indica:

“ [...]



Ajuntament d' Andratx

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:

- *Cerramiento: $6,5 \times 27,00 = 175,50 \text{ €}$*

El presupuesto del informe anterior (29/02/24) es de 76.211,75 € que complementado con esta valoración hacen un total de: 76.387,25

OBSERVACIONES:

En la disposición adicional primera de la revisión de las normas subsidiarias de 2023 se establece:

En el suelo urbano del núcleo de Andratx se han delimitado dos áreas la ordenación de las cuales se tiene que llevar a cabo mediante la redacción y aprobación de sus respectivos PERI. Estas áreas incluyen los núcleos iniciales y más antiguos de la villa de Andratx: El barrio de es Pantaleu y el de Son Maó y Son Corso.

En las áreas territoriales afectadas por los futuros PERI, transitoriamente y hasta su aprobación definitiva, sólo se podrán realizar obras de reforma que no supongan incrementar el número de viviendas existentes. Hasta entonces no se permitirá ninguna nueva edificación, ni la ampliación o el aumento de volumen de las existentes. De esta manera:

- *Las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a todos los parámetros urbanísticos de la revisión de las normas del planeamiento del municipio de Andratx 2023 y contengan todos los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos que afecten a este solar.*
- *El plazo estimado de tareas materiales de reposición seria de 3 días.*

****7º.-** *Consta en el expediente certificación catastral en la cual se indica que el derecho de propiedad al 100% es de YEPPAYEPPA SLU con CIF B44654010.*



Ajuntament d' Andratx

8º.- En fecha de 26 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó.

«PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 1 de septiembre de 2017.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra YEPPAYEPPA con CIF B44654010

[...]

*TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777***, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, y contra ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de promotor [...]]»*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 197.2 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

SEGUNDO.- El artículo 195.1 de la misma ley, dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

TERCERO.- En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la



Ajuntament d' Andratx

Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

CUARTO.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: *«En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concorra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».*

QUINTO.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que rellenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB



Ajuntament d' Andratx

indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

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

OCTAVO.- 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



Ajuntament d' Andratx

administraciones públicas.

- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

NOVENO.- 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.*



Ajuntament d' Andratx

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. ”.

DÉCIMO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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».

DECIMOPRIMERO.- 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 responsable a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de propietario en el momento de ejecutar las obras. También se considera persona responsable a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****, en concepto de promotor de las obras. Así mismo, según certificación de catastro de fecha de 11/04/2023, el titular actual es YEPPAYEPPA SLU CIF B44654010

DECIMOSEGUNDO.- 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.d).iii LUIB determina que es una infracción MUY GRAVE las que afecten a bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados.

La realización de actos con incidencia den bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, que implique el derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico,



Ajuntament d' Andratx

incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 LUIB, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de lo destruido o alterado, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras de la Técnica Municipal de fecha 19 de marzo de 2024, de **152.774,5.-euros**.

No obstante, el artículo 183 de la LUIB establece que: *“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, respectivamente, fijándose esta en función de la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción”*.

De forma análoga, el artículo 184.1 b) de la LUIB establece que: *“Cometer la infracción por persona a quien se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves de las establecidas en la presente ley en los últimos ocho años”*

Según lo indicado anteriormente, se aprecia la aplicación de una circunstancia agravante a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L S.L, con NIF n.º B5777****. En el expediente n.º 1582/2020 consta impuesta sanción firme por la comisión de una infracción MUY GRAVE del art. 163.2.d) LUIB por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en “Reforma de vivienda”.

Así mismo, también se aprecia la aplicación de una circunstancia agravante a PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE n.º B-5788XXXX. En el expediente n.º 2351/2019 consta sanción firme por la comisión de una infracción MUY GRAVE del artículo 163,2 d) LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle General Bernardo Riera 5, Escoles 4 Andratx, referencia catastral n.º 0211311DD5801S0001JL, consistentes en Ejecución de una terraza en la cubierta, de estructura metálica con tarima de madera y barandilla tubular, de unos 12m2 aprox. Para acceder se ha ejecutado una escalera de madera en la sala de estar y el lucernario se ha convertido en una trampilla para salir a la terraza.

Visto lo anterior, corresponde imponer una sanción del 275% del valor de las obras a



Ajuntament d' Andratx

PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE nº B-5788XXXX y a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF nº B5777***, en concepto de promotores de la obra, lo que supone una sanción de **210.064,93.-euros**, y una sanción de **152.774,5.-euros** a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE nº ****7169*, en concepto de propietario, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DÉCIMOTERCERO- 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.

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

DÉCIMOQUINTO.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

“2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia,



Ajuntament d' Andratx

de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de 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.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2024

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra YEPPAYEPPA con CIF



Ajuntament d' Andratx

B44654010*.* , en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 15. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000150000RY, consistentes en:

«cerramiento compuesto por 6 barras metálicas, de 1,5 m de altura, haciendo de soporte de 3 pletinas metálicas, colocadas de forma longitudinal, de 6,5 m y 60 cm de altura»

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 de restablecimiento es la Junta de Gobierno Local. 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 PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE n.º B-5788XXXX y a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777***, en concepto de promotores, y contra ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 15. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000150000RY , consistentes en:



Ajuntament d' Andratx

«cerramiento compuesto por 6 barras metálicas, de 1,5 m de altura, haciendo de soporte de 3 pletinas metálicas, colocadas de forma longitudinal, de 6,5 m y 60 cm de altura

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción MUY GRAVE del artículo 163.2.d) iii. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 200% al 300% del valor de las obras de acuerdo con el art. 168.1 LUIB y que, al apreciarse la circunstancia agravante del artículo 184.1 b) para PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777**** y PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE n.º B-5788XXXX, en concepto de promotores, en virtud del artículo 183.1 LUIB corresponde una sanción del 275% del valor de las obras, esto es, una sanción de **210.064,93€**, y una sanción de **152.774,5 .-euros a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME**, con NIE n.º ****7169*, en concepto de propietario, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



Ajuntament d' Andratx

presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

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

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

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

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

TERCERO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona interesada con indicación de que



Ajuntament d' Andratx

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.

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

Expedient 5077/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5077/2018, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 19 de octubre de 2018, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local se inicio procedimiento de disciplina urbanística y sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la parcela 17 del polígono 7 de Andratx.

2º.- En fecha de 21 de mayo de 2020, la instructora del procedimiento emite diligencia de suspensión por presentación de legalización.

3º.- En fecha de 14 de marzo de 2022, mediante Decreto número 0767 de Alcaldía se declara la caducidad del procedimiento de legalización (Exp 4090/2019) por falta de subsanación de deficiencias por parte del interesado.

4º.- En fecha de 25 de diciembre de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica,

“1.- ESTUDIO: Consta de un volumen principal de unos 16 m² aproximados distribuidos en una sola planta destinados a estudio. Cuenta con una cubierta plana transitable accesible mediante unas escaleras exteriores adosadas al edificio principal. El hueco de la escalera está destinado al uso de leñero. Adosado al edificio principal en su fachada suroeste se encuentra un volumen de unos 4,7 m² aproximadamente destinado al uso de baño. En la parte posterior de la edificación principal existe un almacén de unos 3,6 m² aproximadamente.

Con los medios que tengo a mi disposición se comprueba que la edificación principal destinada a estudio, aparece en las imágenes aéreas del visor IDEIB entre los años 1956 y 1984. El baño aparece entre los años 2012-2015. Cubierta transitable,



Ajuntament d' Andratx

escalera y almacén entre los años 2015-2018.

Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe el expediente de legalización, caducado, LG-4090/2019 para legalización de estudio, aseo y escaleras.

2. - SOLERA DE HORMIGÓN: Solera de hormigón estampado de 28,5 m² situada en la parte frontal y lateral de volumen 1. Adosada a esta solera se encuentra una cocina exterior. Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que existe el expediente de legalización, caducado, LG-4090/2019 para legalización de estudio, aseo y escaleras. En este expediente sólo se especifica la legalización de 4 m² de solera. En el expediente IU 45/2015, concretamente en el informe de la zeladora municipal del 23 de septiembre de 2015, se menciona la existencia de este pasadizo de hormigón. Con los medios que tengo a mi disposición se comprueba que esta solera aparece, en las imágenes aéreas del visor IDEIB, entre los años 2015-2018.

3. - ESTRUCTURA METÁLICA LIGERA (BAMBÚ) Estructura metálica con cubierta de bambú con una superficie de 28,20 m². En el expediente IU 45/2015, concretamente en el informe de la zeladora municipal de fecha 23 de septiembre de 2015, se menciona la existencia de esta estructura. Con los medios que tengo a mi disposición se comprueba que esta solera aparece, en las imágenes aéreas del visor IDEIB, entre los años 2015-2018. Revisada la base de datos municipal, se ha podido comprobar que existe el expediente LG 4090/2019 en el que se hace constar la existencia de dicha estructura. Dicho expediente se encuentra caducado.

3.1 – PLATAFORMA ELEVADA Plataforma elevada de 23,90 m², compuesta realizada en tarima de madera instalada encima de pilares de hormigón. Revisada la base de datos municipal se ha podido comprobar que no existe ningún expediente para la instalación de dicha tarima. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que esta construcción fue ejecutada entre los años 2015-2018.

4. - SOLERA DE MARÉS Solera realizada con bloques de marés con una superficie de 18 m². Revisada la base de datos municipal no se ha encontrado ninguna licencia para realizar esta construcción. Con los medios que tengo a mi alcance se puede determinar que los trabajos se realizaron entre los años 2018 y 2021. En esta zona en el año 2020 ha situada una carpa.



Ajuntament d' Andratx

5. - *APARTAMENTO Apartamento con una superficie de 35 m² con cubierta inclinada de teja árabe, compuesto por un baño, una sala y una habitación. En el exterior, existe una caseta anexa de 2 m², destinada a la colocación de un generador. Dicha construcción es una reforma de una edificación antigua construida entre los años 1956 y 1984. La reforma se realizó entre los años 2015 y 2018. Revisada la base de datos municipal no consta ninguna licencia para la construcción de dicha edificación ni para la reforma.*

6. - *MURETE DE OBRA Y BANCO Reforma de pequeño banal con la construcción de una murete de obra de 1 metro de altura y 23 metros de longitud. Adosado a este murete se encuentra un banco de obra de unos 6 m², aproximadamente con una altura de 1,5 metros.*

7.- *ZONA DE LAVANDERÍA Y PISCINA. Piscina de 11 m² de superficie, con una lámina de agua de unos 12 m², aproximadamente, y una altura de 1,35 m. Cuenta con escalera de acceso y se observan materiales para su mantenimiento. Para acceder a la piscina se ha construido una escalera con bloques de marés de 13 escalones. Adosado al otro lateral de la piscina se encuentra una edificación, destinada a cuarto técnico, con una superficie de 3 m² de superficie y una altura de 2,14 metros. En la parte frontal de la piscina se encuentran dos escalones de 4 metros de longitud y 80 cm de altura. En esta zona también se encuentra una edificación destinada a lavandería con una superficie de 1,5 m² y una altura de 2,20 metros. Adosada a esta edificación existe una escalera de 15 escalones con una anchura de 90 cm. Revisada la base de datos municipal no se ha encontrada ninguna licencia para la construcción de dichas edificaciones. Con los medios que tengo a mi alcance se ha podido comprobar que dichas obras se han ejecutado entre los años 2018 y 2021."*

5º.- En fecha de 11 de abril de 2024, la técnica municipal emite informe de valoración de las obras, mediante el cual indica:

“[...]

2. Las obras que se describen en el mismo informe del celador de obras, que se han ejecutado sin la correspondiente licencia se resumen en:

1. Estudio de 26,55 m² (según planos en el informe de inspección)



Ajuntament d' Andratx

2. Solera de hormigón de 28,5 m2
 3. Estructura metálica ligera de 28 m2
 - 3.1 Plataforma elevada de 23,90 m2
 4. Solera de marés de 18 m2
 5. Apartamento de 35 m2 y caseta anexa de 2 m2
 6. Murete de obra y banco de 23 m de longitud y un metro de altura y un banco de obra de unos 6 m2
 7. Zona de lavandería y piscina de 12 m2 y 1,35 m de altura. Escalera de bloques de marés de 13 escalones. Edificación anexa de 3 m2 y 2,14 m de altura. Dos escalones de 4 m de longitud y 80 cm de altura.
3. Por ello, se procede a valorar dichas obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras en su informe.

Para dicha valoración, según figura en el artículo 177 de la LUIB, se hará de acuerdo con el coste de ejecución material de la edificación, calculado aplicando las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada. Los Precios de Construcción de la Base de datos del COAIB deben corresponder con el módulo del mes y año en el que se entiende por ejecutada cada una de las partes, basado en las fechas de ejecución que constan en el informe de inspección

Se procede a la valoración de cada una de las partes:

Donde:

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

fórmula para el calculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de Calidad en función de los equipamientos, acabados e inst.

M= Coeficiente Moderador en función de la superficie.

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

R= Coeficiente reforma (70%)

PEM= Presupuesto de Ejecución Material



Ajuntament d' Andratx

LA VALORACIÓN DE LA EJECUCIÓN MATERIAL (PEM) TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CIENTO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y DOS EUROS CON DIECISÉIS CÉNTIMOS (100.972,16.-€)

PEM TOTAL= 100.972,16.-€

4. Atendiendo a lo establecido por la Disposición Transitoria Cuarta (NNSS'07):

«En las áreas territoriales afectadas por un futuro Plan Especial de Reforma Interior, en el Sector I.-Andratx - Sa Coma y por el Plan de Protección de la Zona Costera (Puerto de Andratx), transitoriamente y hasta la aprobación definitiva de los mismos, sólo se podrán realizar obras de reforma. No se permitirá ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de volumen de las existentes.»

Visto el informe emitido por el inspector de obras municipal en fecha de 25 de enero de 2023, todas las edificaciones son posteriores a 1956, por lo tanto, **no son legalizables**.

5. El plazo de ejecución para llevar a cabo las actuaciones de reposición a su estado anterior a la comisión de la infracción, o legalización de las obras descritas, se estima en 3 MESES.

Existe expediente 4090/2019 de Proyecto de Legalización, procedimiento caducado.

Existe expediente 4620/2019 de Proyecto de Legalización, consta informe donde figura que se trata de un duplicado del expediente 4090/2019, el cual consta procedimiento caducado.

5º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 9 de febrero de 2024, acordó dejar sin efecto los anteriores nombramientos de instructor, y nombrar instructora a la Sra. ALICIA ÁLVAREZ PULIDO, y Secretario s al Sr. ANTELMO ENSEÑAT PALMER.

6º.- En fecha de 22 de marzo de 2024, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió el informe que a continuación se transcribe:

“Primero.- Examinados los informes realizados por este técnico correspondientes al informe n.º 107/20 del 13 de mayo de 2020 y el n.º 104/22 del 6 de junio de 2022 se especifica que en las visitas efectuadas, in situ, se pudo comprobar lo siguiente dentro de la parcela 17 del polígono 07:

- Reforma o ejecución de muro de cierre perimetral y portal de acceso entre la*



Ajuntament d' Andratx

parcela 14 y 17 del polígono 07 del suelo urbano de Andratx de unos 9 metros lineales aproximados.

- Reforma integral del volumen principal de unos 19m² aproximados y situado en la parcela 17. edificación que corresponde a un estudio. Reforma exterior e interior de los paramentos e instalación de servicios. Reforma integral de un volumen anexo de 6 m² en el lateral suroeste de la construcción principal y que corresponde a un baño. Construcción de una escalera exterior de unos 5,30 m de longitud, realizada en obra volada sustentada en pilares que da acceso a una cubierta plana superior. Esta escalera adosada en el lateral norte sirve, a su vez, de leñera en su parte inferior. Adosamiento en el lateral oeste de otra construcción de unos 6 m² aproximados. Al no poderse acceder a su interior no se ha documentado su uso, ni se encuentra dibujado en los planos del proyecto de legalización. Cierre de todas las aperturas con carpintería de madera y vidrio pero sin las persianas mallorquinas de madera obligatorias según la norma 35 de las NNSS'07. Instalación de pérgola metálica en la terraza superior.*
- Adosado en el lateral este y sureste se comprueba la construcción de una solera de hormigón estampado de unos 4m² aproximados e instalación de una barra de obra con fregaderos de cocina que ocupan un espacio aproximado de unos 2m².*
- Construcción de murete de obra que delimita el espacio donde se ha instalado una tela protectora y una capa superior de grava ocupando un espacio aproximado de unos 232m² de la parcela (espacio de bancales).*
- Ubicación de tarima de madera que ocupa unos 16m² aproximados instalada encima de pilares de hormigón y coronada por una pérgola metálica.*
- Reforma de pequeño bancal con construcción de murete de obra morterada que ocupa un espacio aproximado de unos 23 metros lineales.*
- Construcción de una banco de obra en el lateral este al finalizar el murete de obra.*
- Construcción de acceso escalonado a la parcela 15 del polígono 17 a través de una abertura en el bancal inferior.*



Ajuntament d' Andratx

Segundo.- En los mencionados informes se detectó una diferenciación de la ubicación de las obras dentro de las parcelas motivado porque en el año 2020 las limitaciones catastrales de las mencionadas parcelas no correspondían con la realidad física ni jurídica de propiedad. Es entre ese año y el 2022 cuando se procedió a aprobar un expediente de regularización de la superficie catastral (alteración catastral de un bien inmueble) que implicó un cambio en las delimitaciones parcelarias en este espacio urbano y que en la actualidad parecen ajustarse a la realidad física de los elementos constructivos existentes. Además, se quiere puntualizar que en el año 2020 en la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de bienes inmuebles se comprobó que no existía ningún volumen constructivo dado de alta en la parcela 17 del polígono 07. Especificando que es suelo sin edificar. Aunque menciona la existencia de una construcción ruinosa. En cambio, sin poder localizar ningún documento que afirme la concesión de una licencia de obras o de legalización se ha documentado un cambio en la documentación que está expuesta en la consulta descriptiva y gráfica de los datos catastrales de bienes inmuebles en fecha del 6 de junio de 2022 donde ya se hace constar la existencia de dos bienes inmuebles correspondientes a un uso principal de vivienda, otros dos de uso de almacén y otro de uso agrario. Todos ellos ubicados dentro de la parcela 17 del polígono 07 del suelo urbano de Andratx.

Tercero.- El Suelo objeto de este informe se encuentra, según la legislación vigente en el PTM , las NNSS'07, las NNSS'23, la Ley 12/2017 de urbanismo de las Islas Baleares y el Reglamento General de la Ley 2/2014 de 25 de marzo y el Catálogo de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Andratx, clasificado como:

- *Suelo urbano. Ámbito del Plan Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» Espacio regulado por la Disposición Transitoria cuarta (NNSS'07) donde estipula lo siguiente:*
 - *“En las áreas territoriales afectadas por un futuro Plan Especial de Reforma Interior, en el Sector I.-Andratx - Sa Coma y por el Plan de Protección de la Zona Costera (Puerto de Andratx), transitoriamente y hasta la aprobación definitiva de los mismos, sólo se podrán realizar obras de reforma. No se permitirá ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de volumen de las existentes”*



Ajuntament d' Andratx

- *Parcela situada dentro del área de protección del Centro Histórico «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» aprobado en el catalogo de Patrimonio e incluido en la ficha CH71 con un grado de protección Ambiental y una Cautela Arqueológica de su subsuelo. Protección que implica la conservación del ambiente del conjunto del centro histórico así como todos aquellos elementos de valor histórico, artístico o patrimonial, junto con la cautela arqueológica en las obras. Por tanto, solo se permiten obras conservación o mantenimiento, consolidación, restauración, rehabilitación, reestructuración y reconstrucción.*

Cuarto.- En los expedientes urbanísticos existentes en esta administración hemos podido localizar los siguientes:

- *Expediente de legalización (4090/2020), se aporta un certificado de antigüedad elaborado por el Ayuntamiento de Andratx con fecha del 2 de septiembre de 1993 especificando que en la parcela 17 del polígono 07 existe una edificación de tipo “caseta” con una antigüedad superior a los 30 años. También se localiza el siguiente documento: Escritura de alquiler rústico con opción de compraventa donde describe la finca objeto del informe: «Rústica: Porción de tierra, campo, denominada «La Planeta» y también «Can Tarrago», sita en el término de Andratx. Tiene una cabida de cincuenta y cuatro destres, equivalente a nueve áreas y cincuenta y ocho centiráreas. Linda: Norte con tierra de herederos de Pedro Jorge Alemany; este con otra de los de Juan Pujol Jofre; Sur, con la de sucesores de Bartolomé Vices; y Oeste, con la de Juana Ana Alemany y otros. Amillarada al polígono 7, parcela 17...». No notificando ninguna construcción ni el acceso (camino o derecho de paso) a la parcela objeto del informe.*
- *No consta dentro de esta administración ninguna certificación de antigüedad de la edificación ubicada en la parcela 18 del polígono 07.*
- *Quinto.- Revisada la documentación pública del servicio del IDEIB se comprueba visualmente lo siguiente:*
- *Ortofotografía de 1956. No se puede documentar ninguna construcción en las dos parcelas.*
- *Ortofotografía de 1984. Se documenta por primera vez la existencia del volumen principal de la parcela 17 y del volumen principal de la parcela 18.*



Ajuntament d' Andratx

- *Ortofotografia del año 2015. Aquí es documenta por primera vez la construcción adosada al lateral sur del volumen principal de la parcela 17 correspondiente al baño actual. La construcción de la parcela 18 presenta un desprendimiento en la cubierta.*
- *Ortofotografia de 2018 donde se documenta toda la reforma de los volúmenes y las ampliaciones.*
- *Sexto.- Examinada la documentación del Catálogo de Patrimonio Histórico del Ayuntamiento de Andratx se localiza documentación gráfica fechada en el año 2013 donde se comprueba el estado de construcción y conservación de los volúmenes objeto de esta legalización. Por tanto, en esas fechas se podía observar lo siguiente:*
- *Construcción aislada de planta rectangular de unos 18 m² de una única planta con cubierta plana. Paramentos de bloques de hormigón sin revoco y sin ningún volumen adosado. Esta construcción se sitúa en la parcela 17 del polígono 07.*
- *En esta parcela 17 se comprueba la modificación de los muros de banales con la construcción de una refuerzo de bloques de hormigón.*
- *No se documenta ningún muro de separación entre las parcelas 17 y la 14 del polígono 07.*
- *En la parcela 18 del polígono 07 se constata la construcción adosada al banal. Presenta una planta riñonada con una única planta, cubierta de fibrocemento con sectores derruidos. Paramentos de bloques de hormigón con sectores revocados y otros sin ningún tratamiento exterior. Y no se observan adosamientos.*

Por todo lo anterior, se informa, por parte del Área de Patrimonio, lo siguiente:

Vistos los informes de este técnico firmante y los informes de los celadores de obras del Ayuntamiento de Andratx donde se describen todas al actuaciones urbanísticas ejecutadas sin licencia, en el espacio protegido por patrimonio histórico-artístico ubicado en la parcela 17 del polígono 07 del suelo urbano de Andratx, incluyendo el probable movimiento de tierras en la parcela, se valora conforme a la LUIB que se debe sancionar acorde al artículo 168 punto 1.



Ajuntament d' Andratx

- *"1. Actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico: a) El derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 de esta ley, se sancionarán con una multa del 200 al 300% del valor de lo destruido o alterado"*

Este es el informe que emito según la documentación existente en esta administración, según los valores históricos y patrimoniales de estas parcelas, mi leal saber y entender, sin perjuicio de superior criterio mejor fundamento en Derecho y que este proyecto de legalización se ajuste a las normas dictadas en materia urbanística."

****7º.-** ****Consta en el expediente certificación catastral en la cual se indica que el derecho de propiedad al 100% es de YEPPAYEPPA SLU con CIF B44654010 desde fecha de 13/02/2023.**

8º.- En fecha de 26 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó:

"PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EI ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de octubre de 2018. SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra YEPPAYEPPA con CIF B44654010, en concepto de propietario actual, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 17. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000170000RQ

[...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra PLUS ULTRA STYLE, S. L., con NIE n.º B-5788XXXX y contra ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º **7169*, en concepto de promotores, y contra PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777***, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 17. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000170000RQ"**



Ajuntament d' Andratx

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 197.2 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

SEGUNDO.- El artículo 195.1 de la misma ley, dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

TERCERO.- En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

CUARTO.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: *«En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los*



Ajuntament d' Andratx

hechos producidos y las normas aplicables».

QUINTO.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que rellenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

SEXTO.- 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.

SÉPTIMO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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.

h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

OCTAVO.- 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.

NOVENO.- 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



Ajuntament d' Andratx

sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

DECIMOPRIMERO.- 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*



Ajuntament d' Andratx

ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona responsable a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, y a PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE n.º B-5788XXXXa en concepto de promotores de las obras. Así mismo, también se considera persona responsable a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras.

DECIMOSEGUNDO.- 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.d).iii LUIB determina que es una infracción MUY GRAVE las que afecten a bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados.

La realización de actos con incidencia den bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, que implique el derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 LUIB, se sancionarán con una multa del 200 al 300 % del valor de lo destruido o alterado, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras de la Técnica Municipal de fecha 20 de diciembre de 2023, de **201.944.32 .-euros**.

No obstante, el artículo 183 de la LUIB establece que: *“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, respectivamente, fijándose esta en función de la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción”.*

De forma análoga, el artículo 184.1 b) de la LUIB establece que: *“Cometer la infracción por persona a quien se haya impuesto con anterioridad una sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves de las establecidas en la presente ley en los últimos ocho años”*



Ajuntament d' Andratx

Según lo indicado anteriormente, se aprecia la aplicación de una circunstancia agravante a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L S.L, con NIF n.º B5777****. En el expediente n.º 1582/2020 consta impuesta sanción firme por la comisión de una infracción MUY GRAVE del art. 163.2.d) LUIB por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en "Reforma de vivienda".

Así mismo, también se aprecia la aplicación de una circunstancia agravante a PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE n.º B-5788XXXX. En el expediente n.º 2351/2019 consta sanción firme por la comisión de una infracción MUY GRAVE del artículo 163,2 d) LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la calle General Bernardo Riera 5, Escoles 4 Andratx, referencia catastral n.º 0211311DD5801S0001JL, consistentes en Ejecución de una terraza en la cubierta, de estructura metálica con tarima de madera y barandilla tubular, de unos 12m2 aprox. Para acceder se ha ejecutado una escalera de madera en la sala de estar y el lucernario se ha convertido en una trampilla para salir a la terraza.

Visto lo anterior, corresponde imponer una sanción del 275% del valor de las obras a PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE n.º B-5788XXXX, en concepto de promotor de las obras, y a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777***, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, lo que supone una sanción de **277.673.44€**, y una sanción de **201.944.32 .-euros a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME**, con NIE n.º ****7169*, en concepto promotor de las obras, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DÉCIMOTERCERO.- 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 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.



Ajuntament d' Andratx

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90 %; y en un 80 %, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

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

DÉCIMOQUINTO.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la



Ajuntament d' Andratx

sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”

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.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 26 de abril de 2024.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra YEPPAYEPPA con CIF B44654010, en concepto de propietario actual, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 17. ANDRATX, referencia catastral n.º 07005A007000170000RQ , consistentes en:

- «1.Estudio de 26,55 m2 (según planos en el informe de inspección)*
- 2. Solera de hormigón de 28,5 m2*
- 3. Estructura metálica ligera de 28 m2 3.1 Plataforma elevada de 23,90 m2*
- 4. Solera de marés de 18 m2*
- 5. Apartamento de 35 m2 y caseta anexa de 2 m2*
- 6. Murete de obra y banco de 23 m de longitud y un metro de altura y un banco de obra de unos 6 m2*
- 7. Zona de lavandería y piscina de 12 m2 y 1,35 m de altura. Escalera de bloques de marés de 13 escalones. Edificación anexa de 3 m2 y 2,14 m de altura. Dos escalones de 4 m de longitud y 80 cm de altura.»*

Y como consecuencia:

A) Visto que las obras no son legalizables según el informe técnico de fecha de 11



Ajuntament d' Andratx

de abril de 2024, mediante el cual indica: “*«En las áreas territoriales afectadas por un futuro Plan Especial de Reforma Interior, en el Sector I.-Andratx - Sa Coma y por el Plan de Protección de la Zona Costera (Puerto de Andratx), transitoriamente y hasta la aprobación definitiva de los mismos, sólo se podrán realizar obras de reforma. No se permitirá ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de volumen de las existentes.»*Visto el informe emitido por el inspector de obras municipal en fecha de 25 de enero de 2023, todas las edificaciones son posteriores a 1956, por lo tanto, **no son legalizables**” no se lleva a cabo el requerimiento previsto en el artículo 188.d) LUIB.

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 de restablecimiento es la Junta de Gobierno Local. 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 PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE nº B-5788XXXX y contra ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE nº ****7169*, en concepto de promotores, y contra PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF nº B5777***, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el POLIGONO 7 PARCELA 17. ANDRATX, referencia catastral nº 07005A007000170000RQ , consistentes en:

«1.Estudio de 26,55 m2 (según planos en el informe de inspección)

2. Solera de hormigón de 28,5 m2



Ajuntament d' Andratx

- 3. Estructura metálica ligera de 28 m2 3.1 Plataforma elevada de 23,90 m2*
- 4. Solera de marés de 18 m2*
- 5. Apartamento de 35 m2 y caseta anexa de 2 m2*
- 6. Murete de obra y banco de 23 m de longitud y un metro de altura y un banco de obra de unos 6 m2*
- 7. Zona de lavandería y piscina de 12 m2 y 1,35 m de altura. Escalera de bloques de marés de 13 escalones. Edificación anexa de 3 m2 y 2,14 m de altura. Dos escalones de 4 m de longitud y 80 cm de altura.»*

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción MUY GRAVE del artículo 163.2.d) iii. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 200% al 300% del valor de las obras de acuerdo con el art. 168.1 LUIB y que, al apreciarse la circunstancia agravante del artículo 184.1 b) para PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777**** y PLUS ULTRA STYLE, S.L., con NIE n.º B-5788XXXX, en concepto de propietario y promotor respectivamente, en virtud del artículo 183.1 LUIB corresponde una sanción del 275% del valor de las obras, esto es, una sanción de **277.673.44€**, y una sanción de **201.944.32 .-euros a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME**, con NIE n.º ****7169*, en concepto de promotor de las obras, 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 núm.2337 de 14



Ajuntament d' Andratx

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 ÁLVAREZ 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, según lo dispuesto en 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 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.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90 %; y en un 80 %, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

Así mismo, 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



Ajuntament d' Andratx

sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un **40%**, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

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

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

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

Contra el punto segundo y tercero 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.

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

Expedient 2902/2023. Sancionador per Infracció Urbanística



Ajuntament d' Andratx

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2902/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 30 de marzo de 2023, la Celadora Municipal emite informe n.º 280, por una inspección realizada en AV GABRIEL ROCA 3 Es:1 pl:3 pt: A – PUERTO DE ANDRATX referencia catastral número 7777701DD4777N0009HJ, 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 en el moment de la inspecció s'estan efectuant obra de reforma a l'apartament. No s'està duent a terme ocupació de la via pública.

Vista la documentació aportada a la comunicació prèvia, s'aprecia que les obres descrites al croquis i al pressupost son les obres que s'estan executant encara que no estan acabades. No obstant, es detecta que s'ha executat parets de pladur a l'entrada i instal·lació de maquinaria d'aire condicionat que no està contemplat al pressupost. També s'aprecia que la instal·lació elèctrica s'està executant totalment nova.

• Descripció de les obres sense llicència:

-Execució de parament vertical de pladur uns 17m2 aproximadament a l'entrada de l'apartament.

-Nova instal·lació d'aire condicionat per l'apartament.

• Descripció de les obres sense llicència:

-Nova instal·lació elèctrica de tot l'apartament d'uns 90m2 aprox. En el pressupost adaptar instal·lació. Però es veu tot el cablejat i caixes noves.

Informa que las personas responsables son:

“IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals actuals:

*Codola Bonet Jose 43*****2N*



Ajuntament d' Andratx

CL Puig de Pollença 82 Es:4 Pl:Bj Pt:B; 07015 Palma

Empresa Constructora:

Espectra Proyectos B57985566"

2º.- 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 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 4 de noviembre de 2024, 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



Ajuntament d' Andratx

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

Presupuesto total: 4.603,78 €

OBSERVACIONES:

-- A priori, las obras podrían ser legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa en vigor, revisión de normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que se pudieran encontrar afectados por estas actuaciones.

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

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

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

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

a) La identificación de las personas presuntamente responsables.

b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

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

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

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

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

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

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

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

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas



Ajuntament d' Andratx

las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona presuntamente responsable a JOSE BONET CODOLA con DNI 43****2N, en concepto de propietario, y a ESPECTRA PROYECTOS con CIF B57985566 en concepto de constructor.

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El Informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 4/11/2024, valora las mismas por importe de **4.603,78 -euros**.

Por tanto, se impone la multa por la cuantía del valor de las obras en su grado medio, lo que supone una sanción de **3.452,83.-euros** (75% del valor de las obras)

Por ende, corresponde una sanción de **3.452,83.-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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

Undécimo.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

Duocédimo.- 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



Ajuntament d' Andratx

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.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra JOSE BONET CODOLA con DNI 43****2N, en concepto de propietario, y ESPECTRA PROYECTOS con CIF B57985566 en concepto de constructor con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. GABRIEL ROCA 3 Es.1 pl:3 pt:A -PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral número 7777701DD4777N0009HJ, consistentes en:

“ 1) Ejecución de paredes de placa de yeso laminado en la zona de entrada 17 m²

2) Nueva instalación de aire acondicionado. 1 ud

3) Nueva instalación eléctrica en todo el apartamento. 90 m²”

Y como consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de 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



Ajuntament d' Andratx

entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra JOSE BONET CODOLA con DNI 43****2N, en concepto de propietario, y ESPECTRA PROYECTOS con CIF B57985566 en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. GABRIEL ROCA 3 Es.1 pl:3 pt:A -PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral número 7777701DD4777N0009HJ, consistentes en:

“1) Ejecución de paredes de placa de yeso laminado en la zona de entrada 17 m²

2) Nueva instalación de aire acondicionado. 1 ud

3) Nueva instalación eléctrica en todo el apartamento. 90 m²”

y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **4.603,78.- euros**, según el informe técnico de fecha de 1/08/2025 de valoración cautelar, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

Por tanto, se impone la multa por la cuantía del valor de las obras en su grado medio, lo que supone una sanción de **3.452,83.-euros** (75% del valor de las obras)



Ajuntament d' Andratx

Por ende, corresponde una sanción de **3.452,83.-euros**, a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 2337, de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 4885/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm.4885/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 5 de junio 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 la realización de una inspección ocular y toma de medidas se ha comprobado que se han realizado obras de reforma de una vivienda unifamiliar, construcciones adjuntas y zona ajardinada. Las obras se desarrollan en dos parcelas.

En la primera, con referencia catastral 5966626DD4756N0001QU, se encuentra la vivienda y las edificaciones anexas y en la segunda, con referencia catastral 5966627DD4756N0001PU, se encuentra la piscina y una edificación con parking en su zona superior. En el momento de la visita las obras se encuentran paralizadas.

Las obras realizadas son las siguientes:

- Demolición de un porche, de 18,87 m2, en la edificación principal.*
- Ampliación en la zona de la cocina de la vivienda principal, aproximadamente 75 m2.*
- Demolición de edificación anexa a la vivienda principal.*
- Reforma de la edificación principal, huecos de fachada y cambio de cubierta de la zona de la cocina.*
- Demolición de edificación de garaje.*
- Reforma de la edificación anexa a la piscina.*
- Nueva creación de rampa de acceso a la entrada principal. - Reforma de zona exterior.*



Ajuntament d' Andratx

VII) Descripción de las obras sin licencia:

- Demoliciones 256,82 m²
- Ampliación vivienda principal 74,18 m²
- Reforma de vivienda y edificación zona piscina 595 m²
- Reforma zona exterior

2º.- En fecha de 4 de agosto de 2025, el Técnico Municipal emitió informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

*«Presupuesto total: **877.600,82 €***

4. OBSERVACIONES:

- *A priori las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas actuaciones.*
- *El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de seis (6) MES»*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.



Ajuntament d' Andratx

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 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:



Ajuntament d' Andratx

“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 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.*



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona presuntamente responsable a CASA OLENA GMBH & CO.KG con CIF N0028389E, en concepto de propietario, y a MP6 ARQUITECTURA SLP KG con CIF B16511073 en concepto de promotor.

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

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El Informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 4/08/2025, valora las mismas por importe de **877.600,82.-euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de **658.200,61-euros** (75% del valor de las obras**)**, a cada uno de los responsables. . Todo ello sin perjuicio del resultado de



Ajuntament d' Andratx

la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

“Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes



Ajuntament d' Andratx

reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

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

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

Undécimo.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

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

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra CASA OLENA GMBH & CO.KG con CIF N0028389E, en concepto de propietario, y contra MP6 ARQUITECTURA SLP KG con CIF B16511073 en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE ULLASTRE 30-30A (ANDRATX), con referencia catastral 5966626DD4756N0001QU-5966627DD4756N0001PU , consistentes en:



Ajuntament d' Andratx

“ - *Demoliciones 256,82 m2*

- *Ampliación vivienda principal 74,18 m²*

- *Reforma de vivienda y edificación zona piscina 595 m²*

- *Reforma zona exterior”*

Y como consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra CASA OLENA GMBH & CO.KG con CIF N0028389E, en concepto de propietario, y contra MP6 ARQUITECTURA SLP KG con CIF B16511073 en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE ULLASTRE 30-30A (ANDRATX), con referencia catastral 5966626DD4756N0001QU- 5966627DD4756N0001PU , consistentes en:

- *Demoliciones 256,82 m2*



Ajuntament d' Andratx

- Ampliación vivienda principal 74,18 m²
- Reforma de vivienda y edificación zona piscina 595 m²
- Reforma zona exterior "

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 **877.600,82.- euros**, según el informe técnico de fecha de 4/07/2025 de valoración cautelar, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras^{**.}

Por tanto, corresponde una sanción de **658.200,61.-euros** (75% del valor de las obras), 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



Ajuntament d' Andratx

del expediente.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

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

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

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

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

Expedient 8478/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8478/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 14 de octubre de 2024, la Celadora Municipal emite informe n.º 280, por una inspección realizada en CL ALMIRANTE RIERA 13 -PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º 7474113DD4777S0001TJ , en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“IV) Descripció dels actes:



Ajuntament d' Andratx

En data 08 de juny de 2023 es va fer una inspecció i el restaurant estava tancat i no hi havia la maquinaria de la cuina, només estanteries.

Atès tots els expedients relacionats anteriorment.

Es realitza una inspecció al local i es comprova que:

1.- S'han dut a terme obres interiors, ja que la distribució actual no s'ajusta a la distribució descrita als expedients LAP 46/2010 i LAP 72/2010.

2.- Les obres de rehabilitació de façana s'han dut a terme.

3.- La empresa que explota el restaurant en el moment de la inspecció és: GRENNYPLUS MALLORCA SL B16630238 CL CALA BLANCA 1; 07181 Calvià.

Amb posterioritat a la visita s'ha presentat la següent documentació:

-2024-E-RE-10474 de data 19/09/2024, expedient 7801/2024: Declaració Responsable de modificació d'una activitat permanent existent HOUSE OF SUNSET incorporació activitat musical tipus 2 i canvi ubicació barra bar. En tramitació administrativa, ja que encara no s'ha liquidat les taxes corresponents.

Atesa la documentació adjunta, en aquest darrer registre d'entrada, es comprova que la distribució presentada en general s'ajusta a la distribució que es va observar en el moment de la inspecció. Els punts que no coincideixen:

a) planta baixa:

1. En el pati exterior hi ha ubicada una càmera frigorífica i nevera. Aquest té una coberta de estructura metàl·lica i metacrilat, d'uns 7m2 aprox.

2. Els dos banys tenen les portes que obrin cap a dins.

3. La divisió entre office i cuina, s'ajusta a l'expedient de 2010 i no al presentat.

4. Baix la escala hi ha un petit magatzem.

5. La cuina i la zona de barra tenen un nivell superior que el resta de la planta.

6. La cuina té una porta corredora que no es representa, així com la finestra que tampoc es representa.

b) planta pis:

1. s'ha executat una obertura que podria ser un estintolament en front l'escala, per



Ajuntament d' Andratx

accedir a una sala.

Per tot lo exposat anteriorment es conclou que entre juny de 2023 i setembre de 2024 s'han executat obres sense títol habilitant.

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

a) planta baixa:

1. En el pati exterior hi ha ubicada una càmera frigorífica i nevera. Aquest té una coberta de estructura metàl·lica i metacrilat, d'uns 7m2 aprox. No es pot determinar en quin moment s'ha executat.

2. La cuina i la zona de barra tenen un nivell superior que el resta de la planta. Aquestes obres son anteriors a 2023, ja que es va observar en el moment que no hi havia activitat.

3. instal·lació d'una porta corredora d'uns 60 d'amplada, per accedir a la cuina.

4. Pintura de tota la planta baixa, uns 75m2 aprox.

b) planta pis:

1. s'ha executat una obertura que podria ser un estintolament en front l'escala d'uns 2,5m lineals, per accedir a una sala.

2. Pintura de tota la planta baixa, uns 75m2 aprox.

c) Rehabilitació i pintura de façana uns 95m2 aprox. amb la instal·lació d'un rètol lluminós. ”

Informa que las personas responsables son:

IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals:

*SOLER PUJOL ANTONIO 41****1W ; 100,00% de Propiedad*

Promotor de les obres:

GRENNYPLUS MALLORCA SL B16630238

CL CALA BLANCA 1; 07181 Calvià.”

2º.- En fecha de 13 de agosto de 2025, el Técnico Municipal emite informe de



Ajuntament d' Andratx

inspección mediante el cual indica:

“Presupuesto total: 2.893,64 € 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 un (1) MES/ES”

5º.- EN fecha de 21 de octubre de 2024, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2024-E-RE-478211935) (Expediente 8781/2024).

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:

1. El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
2. 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:

1. Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
2. Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística
3. 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.
4. 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



Ajuntament d' Andratx

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.

5. Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
6. 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.
7. 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:

1. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
2. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
3. La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
4. 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:

1. La identificación de las personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
3. La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones



Ajuntament d' Andratx

- 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.
4. La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
 5. La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
 6. El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
 7. El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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.
 12. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.
 13. Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
 14. La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.
 - 15.
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



Ajuntament d' Andratx

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:

1. identificación de la persona o personas presuntamente responsables.
2. 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.
3. Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.
4. 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.
5. 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.
6. 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



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”

Se consideran personas presuntamente responsables a ANTONIO SOLER PUJOL con DNI 41****1W , en concepto de propietario, y a GRENNYPLUS MALLORCA SL con CIF B16630238, en concepto de promotor.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 13/08/25 en. **2.893,64.- euros.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **2.170,23.-euros (75% del valor de las obras) 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



Ajuntament d' Andratx

solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

4. 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. 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.
5. Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.
6. 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:

2. 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



Ajuntament d' Andratx

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%.

3. 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.- El artículo 187 LUIB regula la medida cautelar de suspensión:

“Cuando un acto 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 esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción”.

El apartado 2 del artículo 187 dispone que se actuará de la misma manera:

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.
- b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.



Ajuntament d' Andratx

- c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.
- d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.
- e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. **Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso.** En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

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.

Así mismo 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



Ajuntament d' Andratx

independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento”.

Duocédimo.- El incumplimiento de la orden de suspensión tendrá las siguientes consecuencias:

- a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.
- b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.
- c) Se comunicará el incumplimiento, en su caso, al ministerio fiscal, a efectos de exigir la responsabilidad que corresponda.

A su vez, el artículo 176.1 LUIB prevé unas reducciones a la sanción que no se podrán aplicar si se incumple la presente orden de suspensión

Por último en relación a la orden suspensión, informar que el artículo 184.1.f) LUIB regula como circunstancia agravante *“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”.*

Décimotercero.- El artículo 195.2 apartado b) LUIB indica:

“b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día en que se



Ajuntament d' Andratx

produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.*
- ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.*
- iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.”*

Décimocuarto: El artículo 199 LUIB establece que:

“En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador.”

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. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra ANTONIO SOLER PUJOL con DNI 41****1W , en concepto de propietario, y GRENNYPLUS MALLORCA SL con CIF B16630238 , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ALMIRANTE RIERA ALEMANY 13 - PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7474113DD4777S0001TJ , consistentes en:

“a) planta baixa:



Ajuntament d' Andratx

- 1. En el pati exterior hi ha ubicada una càmera frigorífica i nevera. Aquest té una coberta de estructura metàl·lica i metacrilat, d'uns 7m2 aprox.*
- 2. Els dos banys tenen les portes que obrin cap a dins.*
- 3. La divisió entre office i cuina, s'ajusta a l'expedient de 2010 i no al presentat.*
- 4. Baix la escala hi ha un petit magatzem.*
- 5. La cuina i la zona de barra tenen un nivell superior que el resta de la planta.*
- 6. La cuina té una porta corredora que no es representa, així com la finestra que tampoc es representa.*

b) planta pis:

- 1. s'ha executat una obertura que podria ser un estintolament en front l'escala, per accedir a una sala.*

Per tot lo exposat anteriorment es conclou que entre juny de 2023 i setembre de 2024 s'han executat obres sense títol habilitant. “

Y como consecuencia:

- 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.
- 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.
- Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, 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.
- Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA



Ajuntament d' Andratx

ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ANTONIO SOLER PUJOL con DNI 41****1W , en concepto de propietario, y GRENNYPLUS MALLORCA SL con CIF B16630238, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL ALMIRANTE RIERA ALEMANY 13 - PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral n.º: 7474113DD4777S0001TJ , consistentes en:

“a) planta baixa:

- 1. En el pati exterior hi ha ubicada una càmera frigorífica i nevera. Aquest té una coberta de estructura metàl·lica i metacrilat, d'uns 7m2 aprox.*
- 2. Els dos banys tenen les portes que obrin cap a dins.*
- 3. La divisió entre office i cuina, s'ajusta a l'expedient de 2010 i no al presentat.*
- 4. Baix la escala hi ha un petit magatzem.*
- 5. La cuina i la zona de barra tenen un nivell superior que el resta de la planta.*
- 6. La cuina té una porta corredora que no es representa, així com la finestra que tampoc es representa.*

b) planta pis:

- 1. s'ha executat una obertura que podria ser un estintolament en front l'escala, per accedir a una sala.*

Per tot lo exposat anteriorment es conclou que entre juny de 2023 i setembre de 2024 s'han executat obres sense títol habilitant. “

Y como consecuencia:

- A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el



Ajuntament d' Andratx

Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

- B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 13/08/25 en.

2.893,64.-euros.

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **2.170,23.-euros (75% del valor de las obras) 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 núm. 2337/2025 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 ÁLVAREZ 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.

- Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación



Ajuntament d' Andratx

urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

TERCERO.- SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR Nº 8478/2024 en



Ajuntament d' Andratx

virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 21 de octubre de 2024, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2024-E-RE-478211935) (Expediente 8781/2024), y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente 8478/2024 **QUEDA SUSPENDIDO** desde EL 21/10/24 y hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente la solicitud de legalización o se produzca silencio administrativo.

- Los plazos establecidos para realizar alegaciones indicados en el punto "PRIMERO" apartado B) y punto "SEGUNDO" apartado A) del presente acuerdo empezarán a contar una vez levantada la suspensión.

CUARTO.- NOTIFICAR la resolución a las personas interesadas 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.

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

Expedient 4870/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4870/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 10 de junio de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 160, por una inspección realizada en BO SA CAPELLA 12 – S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral n.º:7811443DD4871S0001KS - 7811443DD4871S0000JA , en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

"IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació, acompanyada de la Policia local, es comprova els fet denunciats per regidor, la instal·lació d'una barrera que prohibeix el pas i obres de tancament a l'altre costat del pati, fets que tancarien un tram camí/carrer públic.

Es parla amb el propietari present, Sr. NIGEL HUG, que manifesta tenir títol habilitant per executar les obres i pel que fa al tancament diu que és propietat privada i pot tancar. Presenta la sol·licitud de comunicació prèvia amb registre



Ajuntament d' Andratx

d'entrada 2025-E-RE-6975 i mostra els justificants de pagament de l'expedient 4177/2025.

Ens deixa accedir a la parcel·la per tal de comprovar les obres i s'observa que s'estan executant els murs de tancament, amb bloc de formigó, en la part posterior de la mateixa i en la zona de magatzem s'està executant una rassa de clavegueram i marcadament les instal·lacions que es volen dur a terme.

La que subscriu informa que:

1.- En referència al tancament d'un tram de camí/carrer si és públic o privat, la que subscriu no ho pot determinar. Aquest fet s'ha de determinar per part del Departament de Patrimoni.

No obstant, si que pot constatar que el tram que es vol tancar i que està senyalitzat com a privat consta tant a la Guia de Carrers del Terme Municipal d'Andratx (fulla 6) la aprovada pel ple com a la planimetria de les NNSS de 2007 dins d'unitat d'actuació AU/UR1 de S'Arracó.

No obstant, aquesta tram ja no surt grafiat com a vial a les NNSS DE 2023.

Consta un expedient del Departament de Patrimoni, PA26/2016 IT, on el tècnic de patrimoni, en data 16 de setembre de 2013, indica que aquest tram de carrer consta a l'inventari de Béns Municipals d'Andratx, però que només consta grafiat sense l'existència de documentació legal de la propietat que corrobori la titularitat pública.

També indica que consten al·legacions relacionades amb la titularitat d'aquest tram a l'expedient de NNSS de 2012 que estaven sense resoldre. Per tant, el tècnic de Patrimoni va concloure que:

«... a data de l'informe no es pot afirmar la titularitat pública del mencionat tram. Per tant, sense iniciar un expedient d'investigació de titularitat o de recuperació d'ofici no es pot iniciar cap actuació des de l'administració. ...»

Per part de la que subscriu no s'ha pogut esbrinar si s'ha dut a terme o no la investigació de titularitat a la que fa referència el tècnic de Patrimoni. I per tant, s'ha de remetre els fets al Departament de Patrimoni.

2.- En referència a les obres que s'estan executant, la que subscriu informa que:

Atès l'expedient de comunicació prèvia 4177/2025. Atès que en el moment



Ajuntament d' Andratx

d'inspecció s'estava executant murs de tancament a la part posterior de la parcel·la.

Es conclou que:

a. Revisada la documentació adjunta a l'expedient 4177/2025, que es posa en coneixement de l'administració municipal per part del promotor de les obres amb registre d'entrada 2025-E-RE-6975 de 19 de maig de 2025, ubicades a la referencia cadastral 7811443DD4871S0001KS. S'informa que:

Les obres no s'ajusten als supòsits previstos de l'article 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB 160 de 29 de desembre de 2017) i l'article 269 del seu Reglament (BOIB 51 de 22 d'abril de 2023).

En concret, s'ha revisat que:

-Segons determina l'article 2 de la Llei 38/1999: «2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras: (...) c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección»

-L'edificació es troba dins l'àmbit delimitat per les vigents NNSS per BARRI SA CAPELLA, la zona té un grau de protecció ambiental (Fitxa 411-CH del vigent Catàleg de Patrimoni aprovat definitivament pel Ple Municipal de data 26 de novembre de 2020). Per tot quant s'ha exposat, es determina que l'actuació prestesa, al tractar-se d'una intervenció que afecta a la seva configuració exterior, no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència urbanística.

-Amb els croquis presentats (croquis apartament) es detecta que al magatzem, es vol dur un cavi d'ús a residencial i aquestes obres estan dins els supòsits subjectes a llicència urbanística municipal segons l'article 250 del RLUIB. I per tant, no es pot acollir al regim de comunicació prèvia.

Per tot quant s'ha exposat, es determina que l'actuació prestesa, al tractar-se d'una intervenció que afecta a la seva configuració exterior i canvi d'ús, no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència



Ajuntament d' Andratx

urbanística.

a. Els murs de tancament que s'estan executant en el moment de la inspecció no tenen títol habilitant

[...]

• **Descripció de les obres sense Títol Habilitant:**

1.- Murs de tancament amb bloc de formigó, uns 5m lineals amb amb una alçada mitja d'uns 1,40m.

2.-Inici de les per-instal·lacions i del sanejament, en la zona de magatzem que volen executar un canvi d'ús.

Informa que las personas responsables son:

"IX) Personas responsables:

Propietaris cadastrals

*PEARCE NIGEL HUHG X0****2D; 50,00% de Propietat*

*WYNNE JOANNA Y1***6W; 50,00% de Propietat*

2º.- En fecha de 13 de junio de 2025, mediante Decreto número 2785 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 BO SA CAPELLA 12 – S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral n.º:7811443DD4871S0001KS – 7811443DD4871S0000JA.

3º.- En fecha de 18 de junio de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

"Personada en la citada situació, el dia 13/06/2025 a les 11h., per dur a terme la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-2785. Es comprova, que en el moment de la inspecció, s'estan duent a terme obres consistents amb l'execució de instal·lació de sanejament de l'apartament. El mur de tancament , estan executat



Ajuntament d' Andratx

faltant acabats.

*Hi ha presenta la Sr. Joanna Wyne Y-10***6-W, a la que és notifica la suspensió d'obres i s penja el cartell informatiu de la suspensió a l'entrada de la zona d'obres.*

Personada en la citada situació, el dia 17/06/2025 a les 11h, per dur a terme la comprovació de la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-2785. Es comprova que no s'estan executant obres a la parcel·la. El cartell informatiu de la suspensió segueix penjat.

V) Estat de les obres:

No acabades

• *Descripció de les obres sense ajustar-se a llicència: 1.- Murs de tancament amb bloc de formigó, uns 5m lineals amb amb una alçada mitja d'uns 1,40m.*

2.-Inici de les per-instal·lacions i del sanejament, en la zona de magatzem que volen executar un canvi d'ús amb l'execució de la rassa de sanejament fins pou, uns 14m lineals de rassa."

4º.- En fecha de 20 de junio de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

"Presupuesto total: 2.027,24€

4. OBSERVACIONES:

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

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de seis (6) MES.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad



Ajuntament d' Andratx

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 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.



Ajuntament d' Andratx

- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 PEARCE NIGEL HUHG X0****2D y a WYNNE JOANNA Y1***6W, 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 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



Ajuntament d' Andratx

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 20/06/2025, valora las mismas por importe de **2.027,24.-euros**.

Por ende, corresponde una sanción de 1.541,01.-euros, 770,50.-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 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,



Ajuntament d' Andratx

de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

Undécimo.- De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, como es el presente caso, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.

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 2785, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 13 de junio de 2025, en BO SA CAPELLA 12 – S’ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral n.º:7811443DD4871S0001KS – 7811443DD4871S0000JA, 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 PEARCE NIGEL HUHG X0****2D y WYNNE JOANNA Y1***6W, en concepto de propietarios con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en BO SA CAPELLA 12 – S’ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral n.º:7811443DD4871S0001KS – 7811443DD4871S0000JA, consistentes en:

“1.- Murs de tancament amb bloc de formigó, uns 5m lineals amb una alçada mitja d'uns 1,40m.

2.-Inici de les per-instal·lacions i del sanejament, en la zona de magatzem que volen



Ajuntament d' Andratx

executar un canvi d'ús."

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 PEARCE NIGEL HUHG X0****2D y WYNNE JOANNA Y1***6W, en concepto de propietarios con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en BO SA CAPELLA 12 – S'ARRACÓ (ANDRATX), referencia catastral n.º:7811443DD4871S0001KS – 7811443DD4871S0000JA, consistentes en:

"1.- Murs de tancament amb bloc de formigó, uns 5m lineals amb una alçada mitja d'uns 1,40m.

2.-Inici de les per-instal·lacions i del sanejament, en la zona de magatzem que volen executar un canvi d'ús."

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 **2.027,24.- euros**, según el informe técnico de fecha de 20/06/2025 de valoración cautelar, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

Por ende, corresponde una sanción de **1541,01.-euros (75% del valor de las obras), 770,50.-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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Contra el punto segundo y tercero de la presente resolución, 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 y al Departamento de Patrimonio.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

