

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/37	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

26 / de setembre / 2025

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:57

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

A) PART RESOLUTIVA	
Expedient 5660/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva AYUDAS VIVIENDA 2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que al BOIB 99 de 26 de juliol de 2025 es va publicar la convocatòria per a la concessió d'ajudes per a l'adquisició de primera vivienda per a l'any 2025, on s'aprovaven les bases d'aquesta convocatòria.

Vist l'Informe de valoració de la Comissió Qualificadora de data 22 de setembre de 2025.

Vist l'informe proposta emès per l'Àrea d'Hisenda relatiu a la comprovació de la documentació presentada per la justificació i el compliment de la finalitat de la despesa per a la qual va ésser concedida la subvenció.

I vist l'informe favorable de data 24 de setembre de 2025 emès per la Intervenció Municipal.

En l'exercici de les facultats que em confereix la legislació vigent, dict la següent:

PROPOSTA:

PRIMER: Concedir les ajudes per a l'adquisició de primera vivienda als següents sol·licitants:

DNI NOM IMPORT TOTAL

090	Maria Sueiro Romero	1.500 €
236	Pablo Ramon Vera	1.500 €
103	Coral Jimenez Plaza	1.500 €
189	Manuel Bouzas Marquez	1.500 €
189	Pablo Agustin Bouzas Marquez	1.500 €
780	Roberto Galey Sanchez	1.500 €

SEGON: Denegar l'ajuda per no complir amb els requisits de Padró de la convocatòria a:



Ajuntament d' Andratx

1	Luis Soñora Insua	***817***	No compleix amb requisit Padró
2	Estefania Serrano Re	***031***	No compleix amb requisit Padró

TERCER: Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament a càrrec de l'aplicació pressupostària 150.78001 del pressupost municipal als sol·licitants admesos amb les quantitats indicades al quadre primer.

QUART: Notificar per mitjà del taulell d'anuncis de la seu electrònica i atorgar un termini de 10 dies per presentar al·legacions. En cas que no se'n presentin, la proposta de resolució provisional esdevindrà definitiva, essent la Junta de Govern Local l'òrgan competent per resoldre-la.

Expedient 9517/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9517/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CARRER CONGRE, 42-44 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7760004DD4776S0001YM, solicitado por **PNI IMMOBILIEN GMBH & CO.KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 21 de septiembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7845), siendo completado en fecha 4 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9402), en fecha 23 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10059), en fecha 1 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-974) y en fecha 6 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1113).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 6 y 16 de septiembre de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Técnico Municipal de Patrimonio en su informe de fecha 18 de junio de 2024 y de la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 30 de agosto de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-12021 y 2024-S-RE-12025).

3º.- En fecha 5 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-1654), siendo completado en fecha 12 de febrero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-1985) y en fecha 14 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-9448).

4º.- Consta informe favorable del Técnico Municipal de Patrimonio de fecha 1 de agosto de 2025, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *«S'haurà de presentar el pressupost detallat de les obres corresponents al projecte Projecte de recuperació i restauració dins el projecte d'execució. Aquest pressupost s'haurà de revisar per part de l'àrea de Patrimoni per tal de comprovar correctament les partides.*
- *El projecte d'execució incorporarà les mesures adients de protecció de l'element etnològic en el transcurs de les obres. Mesures que poden correspondre, per exemple, a la instal·lació d'una xarxa superficial per evitar els desprendiments. Xarxa superior per impedir l'entrada de materials de les obres al interior del forn, etc...*
- *Al tractar-se d'una actuació directa a un element etnològic protegit és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni una vegada iniciat el projecte d'intervenció i una cop finalitzada l'actuació de conservació.*
- *Al actuar directament en un bé protegit s'haurà de presentar una memòria tècnica i documental de totes les obres executades al forn de calç i el seu entorn per tal de procedir a la Certificació de Finalització de les Obres.*
- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte que afectin al bé catalogat, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió*



Ajuntament d' Andratx

d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. I qualsevol modificació implicarà la suspensió de les obres en l'element protegit fins a l'aprovació per part de l'Ajuntament de les modificacions proposades.»

5º.- En fecha 2 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. nº 2025-E-RE-11284).

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

«5.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta llicència d'agrupació de dos solars i l'enderrocament de l'habitatge existent. Consta també en la parcel·la un element etnològic (forn de cal) catalogat amb la fitxa 381 EE amb un grau de protecció Integral segons Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx.

En base a la documentació presentada en data 21.09.2022 amb E-RE-7845, de construcció d'un habitatge unifamiliar i piscina, en data 30.08.2024, es van informar les següents deficiències:

- *S'haurà de justificar el compliment amb la Disposició Transitòria 11^a de la Modificació núm. 3 del Pla Territorial Insular de Mallorca que diu el següent:*

«47. Nueva Disposición Transitoria undécima “Reducción del impacto ambiental y paisajístico en suelo urbano” (AP).

Se desarrolla una nueva Disposición Transitoria undécima con el siguiente texto:

Disposición Transitoria undécima. Reducción del impacto ambiental y paisajístico en suelo urbano (AP).

En tanto el planeamiento urbanístico no se adapte a lo dispuesto en este Plan, y de acuerdo con los criterios expresados en el apartado 4 de la norma 42, para la reducción del impacto ambiental y paisajístico producido por la alteración de la topografía o la cobertura vegetal del espacio libre de parcelas de suelo urbano o urbanizable residencial, turístico, dotacional o de servicios, se atenderá a los criterios siguientes:

1) Se deberá reservar un porcentaje mínimo de espacio libre con suelo permeable,



Ajuntament d' Andratx

preferentement ajardinado, del 15% para parcelas de superficie inferior a 400 m² y del 25% para el resto de parcelas.

2) En tipologías edificatorias aisladas, en terrenos con pendiente mayor o igual al 50%, se debe mantener un mínimo del 50% del terreno no ocupable por la edificación inalterado, con la topografía y vegetación en estado natural.”

- En el conjunt de plànols presentats del projecte, falta el de la planta semi-soterrani i planta baixa de l'annexo.*
- L'edificabilitat màxima permesa es de 0,33 m²/m², en lloc de 0,35 m²/m². S'haurà de corregir la seva justificació.*
- S'haurà de justificar el compliment del volum (m³/m²) numèricament.*
- No queda clara l'entrada a l'habitatge des del c/ Congre.*
- En el plànol 0.1B, en les plantes soterrani i semi soterrani dels esquemes de còmput d'edificabilitat, s'acota la distància entre l'habitatge principal i l'annexo de 6m. Aquesta distància s'ha de complir també amb la zona de gimnàs.*
- El porxo d'entrada situat a nivell de la planta soterrani s'haurà de computar no només en ocupació sinó també en edificabilitat i volum.*
- El sòl del pati de la planta semisoterrani podrà baixar un màxim de 1,5m per davall del terreny natural. Amb les seccions aportades no es defineix bé aquesta qüestió. S'haurà de presentar una nova que reflecteix correctament el seu compliment.*
- Plànol 06, secció B-B. El primer abancament baixa un poc més del màxim permès de 1m (Norma 25. 3.). En el mateix plànol, la secció A-A no està bé indicada en planta.*
- Els patis petits de planta baixa i pis han de poder-se inscriure un cercle de 3m de diàmetre per que no computin. (Norma 18, Norma 23.2, Norma 27).*
- S'haurà d'indicar la pendent de la rampa d'accés al garatge que no podrà superar el màxim permès del 20%. (Decret 145/1997, de 21 novembre d'habitabilitat).*

Vista la documentació presentada en data 12.02.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-1985, es va presentar projecte refós per a l'esmena de deficiències de l'informe



Ajuntament d' Andratx

tècnic anterior de data 30.08.2024. El tècnic que subscriu va informar en data 11.04.2025:

- En el plànol 02 es justifica una superfície del 30% de terreny natural, en base a la Disposició Transitòria 11^a de la Modificació núm. 3 del Pla Territorial Insular de Mallorca, però ha de ser un 35%.
- Es presenta plànol 03.B de la planta semisoterrani. Davant del magatzem 1, manca el bancal que es dibuixa a la secció.
- L'edificabilitat màxima permesa es de 0,33 m2/m2, en lloc de 0,35 m2/m2. S'haurà de corregir la seva justificació en la memòria (pg. 5 i 7) i s'escau, revisar el còmput.
- Esmenada.
- Esmenada.
- Esmenada.
- Esmenada.
- El sòl del pati de la planta semisoterrani podrà baixar un màxim de 1,5m per davall del terreny natural. Amb la secció E-E' aportada, sembla que el pati baixa fins al sòl de la planta soterrani. No queda clar el dibuix, s'haurà d'aclarir aquesta qüestió.
- Es modifica el plànol 06 justificant el moviment de terres de 1,5m, sent el màxim de 1m (Norma 25. 3.).
- Esmenada.
- Esmenada.

Consta també presentada documentació en data 05.02.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-1985, per a l'esmena de deficiències de l'informe del tècnic de Patrimoni Municipal de data 18.06.2024.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 14.07.2025 amb registre número 2025-E-RE-9448, es presenta projecte refós per a l'esmena de deficiències del informe tècnic de data 11.04.2025. En data 02.09.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-



Ajuntament d' Andratx

11284, es presenta projecte refós que substitueix a l'anterior. Les deficiències ha quedat resoltes.

Consta informe favorable **CONDICIONAT** del tècnic de Patrimoni Municipal de data 01.08.2025.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT**, a la documentació presentat en data 02.09.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-11284, **CONDICIONAT** a les condicions del informe tècnic de Patrimoni Municipal de data 01.08.2025, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Manel Avila Bayón, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11284).

Consta licencia de demolición de edificación existente n.º 9625/2022, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de septiembre de 2024.

Consta también licencia de agrupación de dos solares n.º 10042/2022, otorgada en virtud de Decreto n.º 2825/2024, de fecha 30 de julio de 2024.

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 los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- Patrimonio: dado que en la parcela objeto de las actuaciones consta un elemento etnológico (Forn de cal), catalogado con la ficha 381 EE con un grado de protección Integral, se emite informe favorable del Técnico Municipal de Patrimonio de fecha 1 de agosto de 2025, condicionado a las siguientes prescripciones:



Ajuntament d' Andratx

- *«S'haurà de presentar el pressupost detallat de les obres corresponents al projecte Projecte de recuperació i restauració dins el projecte d'execució. Aquest pressupost s'haurà de revisar per part de l'àrea de Patrimoni per tal de comprovar correctament les partides.*
- *El projecte d'execució incorporarà les mesures adients de protecció de l'element etnològic en el transcurs de les obres. Mesures que poden correspondre, per exemple, a la instal·lació d'una xarxa superficial per evitar els despreniments. Xarxa superior per impedir l'entrada de materials de les obres al interior del forn, etc...*
- *Al tractar-se d'una actuació directa a un element etnològic protegit és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni una vegada iniciat el projecte d'intervenció i una cop finalitzada l'actuació de conservació.*
- *Al actuar directament en un bé protegit s'haurà de presentar una memòria tècnica i documental de totes les obres executades al forn de calç i el seu entorn per tal de procedir a la Certificació de Finalització de les Obres.*
- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte que afectin al bé catalogat, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. I qualsevol modificació implicarà la suspensió de les obres en l'element protegit fins a l'aprovació per part de l'Ajuntament de les modificacions proposades.»*

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

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



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, en fecha 18 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Manel Avila Bayón, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11284), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Manel Avila Bayón, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11284), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el 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 suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CARRER CONGRE, 42-44 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **7760004DD4776S0001YM**, a favor de **PNI IMMOBILIEN GMBH & CO.KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, proyecto redactado por el arquitecto Manel Avila Bayón, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11284), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el Técnico Municipal de Patrimonio.



Ajuntament d' Andratx

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE P9/PA (PORT D'ANDRATX).**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.652.952,66.-€).**

3.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).
- **Ley 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 n.o 188 de 31/12/2004).

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

“Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve



Ajuntament d' Andratx

meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

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

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

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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.



Ajuntament d' Andratx

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 SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y SEIS CÉNTIMOS (1.652.952,66.-€).**

Expedient 4890/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució DESFAV	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Es deixa pendent d'estudi ja que no hi consten certes contradiccions en quan a l'informe d'impacte ambiental i legalització, s'ha intentat contactar amb la tècnica redactora de l'informe i davant la impossibilitat de poder contactar amb ella es deixa pendent d'estudi per la pròxima sessió.

Expedient 9497/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 9497/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE RUINA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **CARRER CAN GORBIÓ, 2 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7381034DD4778S0001EA, solicitado por **TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 14 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13095), siendo completado en fecha 16 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14467) y en fecha 6 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10365).

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

«5.- *INFORME TÈCNIC:*

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 14/11/2024 amb registre núm. 2024-E-RE-13095, es presenta projecte de la demolició d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina situat al camí Can Gorbí, 2. Les obres sol·licitades compleixen amb la normativa vigent.

Consta sol·licitada llicència per a construir quatre habitatges unifamiliars aïllades amb piscines (10070/2024), en tràmit.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 14/11/2024 amb E-RE-13095, amb nº de visat 11/10760/24 de data 05/11/2024, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de demolición de ruina de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, con visado COAIB nº 1110760/24, de fecha 5 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-13095).

Consta solicitada licencia para la construcción de cuatro viviendas unifamiliares



Ajuntament d' Andratx

aisladas con piscinas (Expediente nº 10070/2024).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales 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: «f) *La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.*»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB**, ** en fecha 10 de septiembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de demolición de ruina de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, con visado COAIB nº 1110760/24, de fecha 5 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-13095), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de demolición de ruina de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, con visado COAIB nº 1110760/24, de fecha 5 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-13095), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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 licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE RUINA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **CARRER CAN GORBIÓ, 2 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7381034DD4778S0001EA, a favor de **TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, con visado COAIB nº 1110760/24, de fecha 5 de noviembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-13095), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **A·U1 – UNIFAMILIAR.**

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: **TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (36.970,72.-€).**

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

· Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (36.970,72.-€).**

Expedient 66/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució fav	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 66/2025, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **CARRER MIRÓ, 62 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7381034DD4778S0001EA, solicitado por **RENTEL MALLORCA 2023, S.L.U.**, 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, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 20 de diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14719), siendo completado en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1472).

2º.- En fecha 17 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

***«5.- INFORME TÈCNIC:**



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 20/12/2024 amb registre núm. 2024-E-RE-14719, es presenta projecte de la demolició d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina situat al carrer Miró, 62. Les obres sol·licitades compleixen amb la normativa vigent.

Consta sol·licitada llicència per a construir un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina (6407/2025), en tràmit.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 20/12/2024 amb E-RE-14719, amb nº de visat 11/12562/24 de data 19/12/2024**, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Tomás Rosselló Barros, con visado COAIB nº 11/12562/24, de fecha 19 de diciembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14719).

Consta solicitada licencia para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina (Expediente nº 6407/2025).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesarios, 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: «f) *La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.*»



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB**, ** en fecha 17 de septiembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Tomás Rosselló Barros, con visado COAIB nº 11/12562/24, de fecha 19 de diciembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14719), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Tomás Rosselló Barros, con visado COAIB nº 11/12562/24, de fecha 19 de diciembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14719), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en el **CARRER MIRÓ, 62 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7381034DD4778S0001EA, a favor de **RENTEL MALLORCA 2023, S.L.U.**, proyecto redactado por el arquitecto Tomás Rosselló Barros, con visado COAIB nº 11/12562/24, de fecha 19 de diciembre de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14719), siempre y cuando



Ajuntament d' Andratx

se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

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: **CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (48.331,05.-€).**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** probadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB n.º: 62 de 13.05.2023).

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

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB nº 51 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

(48.331,05.-€).

Expedient 3741/2025. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente con referencia n.º **3741/2025**, cuyo objeto era la caducidad de la licencia urbanística de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (LO 15/2018)**, situadas en **CARRER ESPARRAGUERA, 32 – URB. CAN BORRÀS (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7390605DD4779S0001GT, y otorgada a favor de **BEMANI MOLA, S.L.U.**, se han tenido en consideración los siguientes,

HECHOS

1º.- La licencia urbanística LO 15/2018 fue concedida a favor de BEMANI MOLA, S.L.U., en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 de octubre de 2019, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

expediente	Objeto	plazos
2218/2018 (LO 15/2018)	Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina Otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 18 de octubre de 2019	Plazo de inicio: 6 meses. Plazo de finalización: 24 meses.
4135/2019	Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina Aprobado en fecha de 9 de diciembre de 2019.	
MD 9255/2020	Modificado durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina	



Ajuntament d' Andratx

	Denegado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 11 de abril de 2025	
PRG 9445/2021	1ª prórroga de la licencia n.º 2218/2018. Otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de marzo de 2021	12 meses
PRG 2589/2023	2ª prórroga de la licencia n.º 2218/2018. Declarado desistimiento en virtud de Decreto n.º 3610/2024 de fecha 30 de septiembre de 2024.	
LG 4686/2025	En tramitación.	

2º.- Consta informe técnico de fecha 30 de mayo de 2025 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia.

3º.- En fecha 25 de agosto de 2025, la parte interesada presentó alegaciones contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de agosto de 2025, y notificado en fecha 4 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12074):

“1.-Sobre el incumplimiento de los plazos por parte del promotor.

El promotor, renunció voluntariamente a la concesión de una segunda prórroga solicitada correctamente en tiempo y forma, a expensas de una reunión con la técnico municipal responsable del proyecto, y jefa técnica del departamento ,Cinta Moyá, aduciendo que al estar las obras paradas por el informe técnico municipal, debido al alcance de las modificaciones presentadas, los plazos estaban suspendidos hasta la obtención de la licencia correspondiente.

Por tanto, no se ha renunciado a una segunda prórroga sino a dicha segunda prórroga en dicho momento por cuanto los plazos ya estaban suspendidos. Es decir,



Ajuntament d' Andratx

el plazo estaba suspendido.

Posteriormente, y habiéndose producido una visita por parte del celador, precisamente motivado por esta segunda solicitud de prórroga a la que se renunció a instancias del técnico municipal, se recibe un nuevo informe de denegación del MTO, instando a presentar las modificaciones como una legalización.

Se realiza una nueva reunión con Cinta Moyá, donde se acuerda presentar el proyecto de legalización que implican además una serie de actuaciones, para posteriormente, solicitar la licencia de primera ocupación de la totalidad de las construcciones. De hecho, tampoco pueden continuar corriendo los plazos hasta la obtención de la licencia de legalización incluido en el expediente LO 15/2018 que se pretende caducar.

Por tanto, todas las actuaciones se han realizado en plazo, y siguiendo las indicaciones de la técnico responsable del expediente y Cap de Servei del departamento, y que además se han consensuado en varias reuniones presenciales con la misma, y con los abogados del promotor.

SOLICITO:

Que teniendo por presentado este escrito y por formuladas las alegaciones en tiempo y forma, se sirva :

1. Anular la propuesta de inicio de declaración de caducidad de la licencia LO 15/2018 de fecha 4 de Agosto de 2025, y continuar con la tramitación del expediente de legalización 4686/2025, para posteriormente solicitar la licencia de primera ocupación de la vivienda.”

4º.- Consta informe técnico emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 10 de septiembre de 2025 dando contestación a las alegaciones presentadas:

“Debido a que las obras correspondiente al proyecto modificado del expediente 9255/2020-MD, fueron denegadas como consecuencia de que eran obras ya ejecutadas, a pesar de que por su naturaleza, deberían haberse paralizado hasta la obtención de la correspondiente licencia urbanística, se presenta una legalización de dichas obras ejecutadas sin licencia, según expediente 4686/2025.

A día de hoy, dicha legalización, todavía no ha obtenido licencia urbanística, encontrándose en tramitación.



Ajuntament d' Andratx

La licencia correspondiente con los expedientes 2218/2018 (Básico) y 4135/2019 (Ejecución), actualmente se encuentran fuera de plazo, motivo por el cual se inicia expediente de caducidad.

En base al artículo 154 de la LUIB: “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.”

A tal efecto se deberá obtener la licencia de legalización 4686/2025, y en caso de tener que ejecutar más obras para la finalización de la construcción pertinente, solicitar una nueva licencia de las unidades de obra necesarias para la finalización, ya que tal como indica el artículo 261.2 del RLUIB, “... Hasta que no se conceda una nueva licencia, no se pueden realizar otras obras que las estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes, con una autorización previa o con una orden de ejecución dictada por el órgano municipal competente. Con estas excepciones, las actuaciones realizadas después de haberse declarado la caducidad de la licencia se considerarán como no autorizadas, y darán lugar a las responsabilidades correspondientes.”

Independientemente de la caducidad de dichas licencias, las obras ejecutadas hasta el momento, y no incluidas en el expediente de legalización 4686/2025, se entienden construidas al amparo de las licencias que se obtuvieron en su momento.

Por ello para proceder, se deberá continuar con la tramitación oportuna del expediente de legalización de las obras construidas sin licencia del expediente 4686/2025, y una vez otorgada, solicitar licencia de primera ocupación correspondiente con los expedientes de la obra de Construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada y piscina ubicada en C/ ESPARRAGUERA, 52 URB. CAN BORRÀS- de REFERENCIA CATASTRAL: 7390605DD4779S0001GT, (218/2018 (Básico), 4135/2019 (Ejecución) y 4686/2025 (legalización). Todo ello en el supuesto de que no faltaran más unidades de obra por ejecutar para la finalización completa de la construcción objeto de las licencias anteriores.

CONCLUSIÓN:

En conclusión a lo expuesto, a criterio de la técnica que subscribe, se reitera en la conclusión del informe técnico emitido con fecha 30.05.2025, a efectos del inicio de



Ajuntament d' Andratx

procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente con el expediente 218/2018.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 1 de agosto de 2025, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística LO 15/2018, cuyo objeto era la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, situadas en carrer Esparraguera, 52 – Urb. Can Borràs (Puerto de Andratx), habida cuenta que se han agotado los plazos de 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 les Illes Balears (LUIB).

TERCERO.- El artículo 154 de la LUIB, aplicable a la licencia que nos ocupa atendiendo a la fecha de su otorgamiento, esto es, el 18 de octubre de 2019, dispone que:

“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.”

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



Ajuntament d' Andratx

unos determinados plazos, conforme dispone la legislación autonómica.

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

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

En este orden, la jurisprudencia se ha venido pronunciando a lo largo de los años y considera que, *«aunque en la licencia de obra se fije un plazo de validez, éste nunca opera automáticamente, sino que se requiere una expresa declaración de caducidad, mediante un expediente seguido con intervención del interesado, emisión de informes y acreditación y ponderación de todas las circunstancias concurrentes, incluidas sobre todo las que hayan determinado la inactividad del titular de la licencia. Esta inactividad ha de revelar un evidente y claro propósito del sujeto inactivo de abandonar o desistir de su intención a edificar»* (SSTS 24 julio 1995 y 16 de abril de 1997).

CUARTO.- De conformidad con los expedientes relaciones, consta informe técnico emitido el 3 de marzo y 10 de septiembre de 2025, en relación a las modificaciones ejecutadas durante el transcurso de las obras (expediente n.º 9255/2020), donde se concluye que: *“[...] las obras deberían haberse paralizado conforme al artículo 156 de la LUIB y que se constata en el informe del celador de obras municipal, de fecha 24.09.2024, que las obras correspondientes con la ejecución de una planta más de sótano, a cota + 79,00, ya se encuentran ejecutadas sin la correspondiente licencia de MTO, se emite informe técnico desfavorable a las obras de modificaciones durante el transcurso de las obras solicitadas, debiéndose solicitar una legalización de las obras ejecutadas sin licencia + obras para poder terminar la ejecución de las mismas [...].*

Por tanto, se concluye que estas modificaciones se han ejecutado sin el correspondiente título habilitante, a lo que se deberá solicitar licencia de legalización. No obstante, las obras ejecutadas hasta ese momento, se entienden ejecutadas al amparo de las licencias que se obtuvieron en su momento.

QUINTO.- A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y fundamentos jurídicos



Ajuntament d' Andratx

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, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente,

ACUERDO

PRIMERO.- Declarar la caducidad de la licencia urbanística urbanística n.º LO 15/2018 (Expdiente n.º 2218/2018), otorgada a favor de **BEMANI MOLA, S.L.U.**, en virtud de Acuerdo por la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de octubre de 2019 correspondiente a la **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (LO 15/2018)**, situadas en **CARRER ESPARRAGUERA, 32 – URB. CAN BORRÀS (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7390605DD4779S0001GT, puesto que se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 8559/2022. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente n.º 8559/2022, incoado en este Ayuntamiento por EDISTRIBUCION REDES DIGITALES S.L.U., correspondiente a la LICENCIA DE OBRAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN DE LA RED DEL CT 17128 "PANTALEU" C2-S3", situada en AV. JAUME I, 12 (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 4514808DD4841S, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 6 de junio de 2025.

Visto que, se cometió un error material en el informe técnico emitido en fecha 28 de abril de 2025, en cuanto al presupuesto de ejecución material 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.

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 6 de junio de 2025, en el siguiente sentido:

Donde dice:

- *"El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **5.395,15 euros**"*

Debe decir:

- *"El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **4.345,15**"*



Ajuntament d' Andratx

euros.”

SEGUNDO.- Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

Expedient 7886/2024. Llicència urbanística de legalització sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente nº 7886/2024, incoado en este Ayuntamiento por CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L., relativo a la LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS REALIZADAS EN VIVIENDA DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR, situado en CARRER ALEJANDRO CARDUNETS, 6 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 7474103DD4777S0001AJ, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de julio de 2025.

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

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

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de julio de 2025, en cuanto al presupuesto de ejecución material de las obras de la licencia n.º 7886/2024, en el siguiente sentido:

- Donde dice: *“El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CINCUENTA Y DOS MIL SETENTA Y TRES UROS CON CINCO***



Ajuntament d' Andratx

CÉNTIMOS (52.073,05.-€).

- Debe decir*: “El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **DOS MIL SETENTA Y TRES EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (2.073,05.-€).**”*

SEGUNDO.- Que se notifique a los interesados.

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

Expedient 7045/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7045/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **CASTELL SALVA S.L.**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS DE GARAJES Y AMPLIACIÓN CON SOTANO Y VIVIENDAS EN PLANTA PISO (expediente n.º 1630/2020)**, para las obras situadas en **CARRER CONQUISTADOR, 12-14 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0308209DD5800N0001FJ, 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 19 de noviembre de 2021 se otorgó licencia urbanística (proyecto básico), siendo notificado en fecha 3 de enero de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9). Expediente n.º 1630/2020.

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

2º.- En fecha 30 de junio de 2022, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5615), siendo completado en fecha 17 de agosto de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6868). Consta informe técnico favorable emitido por la Arquitecta municipal de fecha 29 de septiembre de 2022. Expediente n.º 6806/2022.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de agosto de



Ajuntament d' Andratx

2024, se otorgó la 1ª prórroga de la licencia nº 1630/2020 (12 meses), siendo notificado en fecha 28 de agosto de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-11534). Expediente nº 6190/2024.

4º.- En fecha 28 de agosto de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 1630/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11133).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística de reforma de edificio entre medianeras de garajes y ampliación con sótano y viviendas en planta piso (expediente n.º 1630/2020).

Entre la documentación registrada en fecha 28 de agosto de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Antoni Castell Salvà, en virtud del cual se ha ejecutado el 60,45% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11133).

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 1630/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS) y la LOUS, en su artículo 142 dispone que:

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

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

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto



Ajuntament d' Andratx

de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación a que se refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 17 de septiembre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 28 de agosto 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



Ajuntament d' Andratx

urbanística de reforma de edificio entre medianeras de garajes y ampliación con sótano y viviendas en planta piso, para las obras situadas en carrer Conquistador n.º 12-14 de Andratx (expediente n.º 1630/2020).

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

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS DE GARAJES Y AMPLIACIÓN CON SOTANO Y VIVIENDAS EN PLANTA PISO (expediente n.º 1630/2020)**, para las obras situadas en **CARRER CONQUISTADOR, 12-14 (ANDRATX)**, con referencia catastral 0308209DD5800N0001FJ, solicitada por **CASTELL SALVA S.L.**.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 6 meses, a contar desde la notificación del presente Acuerdo.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 7219/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente nº **7219/2025**, incoado en este Ayuntamiento por D. **KARSTEN MÜCKENHEIM**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.o 3153/2020)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 35 – URB. COSTA DE ANDRATX “CALA LLAMP” (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7964007DD4776S0001FM, 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



Ajuntament d' Andratx

siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de marzo de 2022 se otorgó licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 24 de marzo de 2022 (R.G.S. nº 2022-S- RE-2431). Expediente nº 3153/2020.

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

2º.- En fecha 20 de abril de 2022, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. nº 2022-E-RE-3077), siendo completado en fecha 3 de mayo de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RE-3462) y en fecha 19 de mayo de 2022 (R.G.E. nº 2022-E-RE-4175). Consta informe técnico favorable emitido por el Arquitecto municipal de fecha 20 de mayo de 2022. Expediente nº 4098/2022.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de junio de 2024, se otorgó a la parte interesada una 1ª prórroga de la licencia urbanística nº 3153/2020 (12 meses), siendo notificada en fecha 26 de junio de 2024 (R.G.S. nº. 2024-S-RE-8702). Expediente nº 4182/2024.

4º.- En fecha 13 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística nº 3153/2020 y documentación adjunta (R.G.E. nº 2025-E-RE-8161), siendo completada en fecha 15 de septiembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-11874).

5º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de agosto de 2025, se autorizaron las modificaciones durante el transcurso de las obras de la licencia nº 3153/2020 (No paralizan). Expediente 4988/2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística nº 3153/2020, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina.



Ajuntament d' Andratx

Entre la documentació registrada en fecha 13 de junio de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, D. Antoni Barceló Baeza, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 5% (R.G.E. nº 2025-E-RE-8161).

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 nº 3153/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas,



Ajuntament d' Andratx

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 finalizaba en fecha 21 de junio de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de junio de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

Consta también certificado emitido por el arquitecto director de las obras, D. Antoni Barceló Baeza, incorporado en fecha 15 de septiembre de 2025, en el que se pone de manifiesto: *«Que a fecha actual se encuentran finalizadas las fachadas, cubiertas y carpinterías exteriores, quedando la envolvente exterior completamente concluida.»*

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



Ajuntament d' Andratx

urbanística n.º 3153/2020, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en la carrer Orada, 35 – Urb. Costa de Andratx “Cala Llamp” (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (expediente n.º 3153/2020)**, para las obras situadas en **CARRER ORADA, 35 – URB. COSTA DE ANDRATX “CALA LLAMP” (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7964007DD4776S0001FM, a favor de D. **KARSTEN MÜCKENHEIM**.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **6 meses**, que se computarán desde la fecha de notificación del presente Acuerdo.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 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.

Expedient 8874/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8874/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha 04 de agosto de 2021 el interesado registró en este Ayuntamiento (2021-E-RE-6295) solicitud de licencia y documentación adjunta.

SEGUNDO.- En fecha 26 de agosto de 2021; en fecha 03 de septiembre de 2021 y en fecha 22 de noviembre de 2021 el interesado registró en este Ayuntamiento (2021-E-RE6882; 2021-E-RE-7076 y 2021-E-RE-9548, respectivamente) solicitudes adjuntando documentación.

TERCERO.- En fecha 03 de diciembre de 2021 la Celadora Municipal emitió informe de inspección haciendo constar que: "personada en la dirección anteriormente citada



Ajuntament d' Andratx

y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe, comprueba que, los trabajos de agrupación de viviendas se ajustan a la documentación presentada para su legalización”.

CUARTO.- En fecha 20 de julio de 2022 el Arquitecto Municipal emitió informe técnico favorable al proyecto con nº de visado 2021/06377 de día 02 de agosto de 2021.

QUINTO.- En fecha 26 de septiembre de 2022 el titular registral de las viviendas, Chezri SL, registró en este Ayuntamiento (2022-E-RE-7967) autorización a New Mediterranea Group SL, para la gestión del expediente que nos ocupa.

SEXTO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 5 de octubre de 2022, acordó conceder licencia urbanística al proyecto de legalización de agrupación de dos viviendas y reforma, proyecto con nº de visado 2021/06377 de día 02 de agosto de 2021, expediente 7043/2021, solicitado por NEW MEDITERRANEA GROUP 2019 SL, situado en CARRER ROSSINYOL, 9- 3- A y B- ANDRATX, referencia catastral 6379031DD4768S0005KA y 6379031DD4768S0006LS, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia. Según Proyecto Básico y Ejecución redactado por el Arquitecto Técnico D. José Casañas Vilamala. En los términos y de conformidad con las condiciones generales y particulares que en su caso señalen los informes técnicos y jurídicos

SÉPTIMO.- En fecha de 24 de noviembre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento sancionador contra J NEW MEDITERRANEA GROUP 2019 SL, con CIF B16643306, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 7043/2021), en CARRER ROSSINYOL 9- 3-A y B – Andratx referencia catastral:6379031DD4768S0005KA y 6379031DD4768S0006LS, consistentes en “Legalización de obra con proyecto para legalizar agrupación de dos viviendas y reforma ”.

OCTAVO.- Consta en el expediente diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina mediante la cual indica que no se ha hecho el pago de la sanción por parte de los interesados pese haber comunicado que reconocían la responsabilidad (RGE núm. 2023-E-RE-12316, RGE núm. 2023-E-RE-12318, RGE núm. 2024-E-RE-2755)



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 exprese 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 cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha 5 de octubre de 2022 la Junta de Gobierno Local concedió licencia urbanística de legalización al proyecto de legalización de agrupación de dos viviendas y reforma, proyecto con nº de visado 2021/06377 de día 02 de agosto de 2021, expediente 7043/2021, solicitado por NEW MEDITERRANEA GROUP 2019 SL, situado en CARRER ROSSINYOL, 9- 3- A y B- ANDRATX, referencia catastral 6379031DD4768S0005KA y 6379031DD4768S0006LS.

NOVENO.- 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.

DÉCIMO.- 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. ”.

DÉCIMOPRIMERO.- 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».

DÉCILOSEGUNDO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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”.*

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

El presupuesto del proyecto de legalización es de 114.884,25.-euros

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 71.802,65.- euros

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supondría una sanción de 35.901,32.-euros

Visto lo anterior, corresponde una sanción de **35.901,32.-euros**, todo ello sin



Ajuntament d' Andratx

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

DÉCIMOCUARTO.- 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 hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 40 %, 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 60 %; y en un 50 %, 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.

DÉCIMOQUITNO.- 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.

DÉCIMOSEXTO.- 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.



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”

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 ARCHIVO del expediente sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 24/22/2025.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra NEW MEDITERRANEA GROUP 2019 SL, con CIF B16643306, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. 7043/2021), en CARRER ROSSINYOL 9-3-A y B – Andratx referencia catastral:6379031DD4768S0005KA y 6379031DD4768S0006LS, consistentes en “Legalización de obra con proyecto para legalizar agrupación de dos viviendas y reforma”, y en 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 el presupuesto de legalización el 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, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras,

El presupuesto del proyecto de legalización es de 114.884,25.-euros

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 71.802,65.- euros

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supondría una sanción de 35.901,32.-euros

Visto lo anterior, corresponde una sanción de **35.901,32.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 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 presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.



Ajuntament d' Andratx

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 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 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



Ajuntament d' Andratx

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 del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite..

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

Expedient 9200/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9200/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 5 de julio de 2022, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS: Personada en el emplazamiento arriba indicado



Ajuntament d' Andratx

y tras la inspección ocular, la inspectora que suscribe comprueba que las obras se están realizando de acuerdo a la documentación presentada en el expediente 684/2022 y consisten en la reforma integral de la vivienda. ”

2º- En fecha de 26 de octubre de 2022, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

«DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA:

- CARACTERÍSTICAS MEDIDAS

- reforma integral de vivienda ejecutadas en un 75%. 95 m²

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CUARENTA Y NUEVE MIL TRESCIENTOS TRENTA Y CUATRO euros con TRENTA Y CINCO céntimos (49.334,35.-€)

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 2 meses
OBSERVACIONES: Las obras SON LEGALIZABLES »

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



Ajuntament d' Andratx

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:

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



Ajuntament d' Andratx

- a) *La identificación de las personas presuntamente responsables.*
- b) *Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.*
- c) *La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.*
- d) *La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.*
- e) *La designación de las personas integrantes del órgano instructor.*
- f) *El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.*
- g) *El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.*
- h) *El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.*
- i) *Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.*
- j) *La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.*
- k) *La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.*
- l) *El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.*
- m) *Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.*
- n) *La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.*



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

concurrència de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

Se considera persona presumptamente responsable a ALBRECHT RUDIGER con NIE Y8****4J, en concepto de propietario.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 26/10/2022, valora las obras en **49.334,35.-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción de **37.000,76.-euros** (75% del valor 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.

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



Ajuntament d' Andratx

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 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,



Ajuntament d' Andratx

del pago voluntario.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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 ALBRECHT RUDIGER con NIE Y8****4J., en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL TINTORERA 24 Bl:A Pl:03 Pt:DR – PORT D'ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral 7365005DD4776N0004YK , consistentes en

“- Reforma de vivienda :95m2 ”

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



Ajuntament d' Andratx

procedimiento de restablecimiento.

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionado contra ALBRECHT RUDIGER con NIE Y8****4J., en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL TINTORERA 24 Bl:A Pl:03 Pt:DR – PORT D'ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral 7365005DD4776N0004YK , consistentes en

“- Reforma de vivienda :95m2 ”

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 **49.334,35.- euros**, según la valoración cautelar de las obras, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 26/10/2022, valora las obras en **49.334,35.-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una



Ajuntament d' Andratx

sanción de **37.000,76.-euros** (75% del valor 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 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 3761/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3761/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 19 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y AL PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, situada en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/00543/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748), solicitado por la Sra. MARGALIDA GAMUNDI PALMER, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que establezcan las normas y condiciones específicas y CONDICIONADA:

- A la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, circunstancia que deberá aportarse junto con la solicitud de licencia de primera ocupación.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO.
- Zonificación: PAII – PLURIFAMILIAR II.

2.- Presupuesto y plazos:

- Presupuesto (PEM) de las obras del Proyecto básico de ampliación y reforma asciende a la cantidad de: CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (51.498,94.-€).
- Presupuesto (PEM) de las obras de ampliación sin licencia en planta baja asciende a la cantidad de: DOCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (12.268,87.-€).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha de 4 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó iniciar procedimiento sancionador contra MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: "LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA". Así mismo, se indicaba que la sanción inicial vista la atenuante del art. 184.2 LUIB, supondría una sanción de 7.668.-euros y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de 384.-euros, no obstante en virtud del artículo 176.2, mediante el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de 600.-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

3º.- En fecha de 9 de octubre de 2024, la interesada solicita ante este Ayuntamiento (2024-E-RE-11416) pagar la sanción indicada anteriormente. Además, consta en el expediente justificante de recepción en sede electrónica de fecha de 9/10/2024 de autoliquidación número 1333782.

4º.- En fecha de 21 de febrero de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó revocar el acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 4 de octubre de 2024, en relación a un error en la reducción de la sanción correspondiente, e iniciar de nuevo procedimiento sancionador con la sanción correcta por importe de **3.834-euros**.

5º.- En fecha de 25 de febrero de 2025, Margalida Gamundi Palmer con DNI 43****7M presentó alegaciones (RGE 2025-E-RE-2546). Así mismo, en fecha de 27 de febrero de 2025, presenta nuevo registro (RGE 2025-E-RE-2672).

6º.- En fecha de 23 de abril de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección a efectos de poder contestar las alegaciones presentadas.

7º.- Consta certificación de catastro, de fecha de 4/06/2024, mediante la cual se indica como titulares catastrales:

«**TITULARIDAD**



Ajuntament d' Andratx

JOSE MARIANO DELLA con DNI 43****5Y

50% DE PROPIEDAD

MARGALIDA GAMUNDI PALMER con DNI 43***7M

50% DE PROPIEDAD»

8º.- En fecha de 5 de junio de 2025, la Instructora emite Propuesta de Resolución mediante la cual indica:

*«PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas en fecha de 25 de febrero de 2025 (RGE 2025-E-RE-2546) y en fecha de 27 de febrero de 2025 (RGE 2025-E-RE-2672) por Margalida Gamundi Palmer con DNI 43****7M, visto que no se ha demostrado fehacientemente el año de finalización de las obras tal y como se indica en el fundamento jurídico primero.»*

9º.- En fecha de 25 de junio de 2025, la interesada presenta alegaciones a la Propuesta de Resolución (RGE 2025-E-RE-8702).

10º.- Consta diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina mediante la cual indica:

«Visto que la Propuesta se notifico a los siguientes interesados:

MARGALIDA GAMUNDI PALMER, en fecha 05/06/2025.

Visto que el plazo para presentar alegaciones era de 06/06/2025 a 26/06/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, según los documentos que tengo a mi alcance se ha presentado escrito con RGE n.º 2025-E-RE-8702 de fecha 25/06/2025.

JOSE MARIANO DELLA, en fecha 17/06/2025.

Visto que el plazo para presentar alegaciones era de 18/06/2025 a 09/07/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado ningún escrito.»

11º.- En fecha de 24 de septiembre de 2025, la Celadora Municipal emite informe a efectos de poder contestar las alegaciones presentadas.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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, procede finalizarlo, visto que la Junta de Gobierno Local, en fecha de 19 de abril de 2024, acordó conceder licencia de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y AL PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, situada en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/00543/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748), solicitado por la Sra. MARGALIDA GAMUNDI PALMER, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que establezcan las normas y condiciones específicas

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

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

Cuarto.- El artículo 89.2 de la Ley 39/2015 también regula la propuesta de resolución en el procedimiento sancionador y establece que:

“2. En el caso de procedimientos de carácter sancionador, una vez concluida la instrucción del procedimiento, el órgano instructor formulará una propuesta de



Ajuntament d' Andratx

resolución que deberá ser notificada a los interesados. La propuesta de resolución deberá indicar la puesta de manifiesto del procedimiento y el plazo para formular alegaciones y presentar los documentos e informaciones que se estimen pertinentes.”

Quinto.- Así mismo, el Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora regula la propuesta de resolución y la audiencia en los artículos 21 a 25. El artículo 21 indica:

«1.Una vez concluido el trámite de audiencia y el resto de actuaciones relativas a la instrucción del procedimiento, el órgano instructor formulará una propuesta de resolución, que se notificará a las personas interesadas poniendo a su disposición las actuaciones realizadas.

2. Se resolverá la finalización del procedimiento por el órgano instructor, con archivo de las actuaciones, sin que sea necesaria la formulación de propuesta de resolución, cuando se dé alguna de las siguientes circunstancias:

a) La inexistencia o la falta de acreditación de hechos que puedan ser constitutivos de infracción administrativa.

b) Cuando los hechos probados no constituyan, de manera manifiesta, infracción administrativa.

c) La falta o la imposibilidad de identificación de la persona considerada responsable, o bien que la persona identificada esté exenta de responsabilidad.

d) La prescripción de la infracción.

e) La caducidad del procedimiento.

3. La propuesta de resolución, debidamente motivada, deberá contener al menos los siguientes elementos:

a) Los hechos probados.

b) Las personas responsables.

c) La valoración de las pruebas practicadas, especialmente las que constituyan los fundamentos básicos de la decisión y, en su caso, los motivos de inadmisión de las pruebas solicitadas.



Ajuntament d' Andratx

d) *Las razones por las que se estiman o desestiman las alegaciones de las personas interesadas.*

e) *La calificación jurídica exacta de los hechos, con indicación de los tipos de infracción que constituyen y de los fundamentos legales correspondientes.*

f) *Las circunstancias relativas a la culpabilidad del infractor y las que agraven o atenúen su responsabilidad, en su caso, así como otros criterios de graduación de la sanción.*

g) *Las sanciones que se proponen.*

h) *Las medidas provisionales que, en su caso, deban incorporarse en la resolución.*

i) *La cuantificación de los daños y perjuicios acreditados que sean susceptibles de indemnización en favor de la Administración pública y, en su caso, la exigencia al infractor de la reposición de la situación fáctica alterada.*

j) *El plazo para formular nuevas alegaciones y presentar nuevos documentos.*

k) *Cualquier otro pronunciamiento exigido por una norma legal o reglamentaria.*

4. *La propuesta deberá contener la declaración de no existencia de infracción y/o de responsabilidad cuando esta circunstancia se derive de la ponderación de los elementos anteriores, y no se haya efectuado el archivo previsto en el apartado 2 de este artículo ».*

Consta diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina mediante la cual indica que en fecha de 25/06/2025 la interesada presenta alegaciones (RGE 2025-E-RE-8702), y visto que el plazo para presentar alegaciones era de 06/06/25 a 26/06/2025, las mismas han sido presentadas en plazo, por ende procede entrar al fondo del asunto y resolverlas:

En conclusión, la interesada alega que las obras objeto del presente expediente se encuentran acabadas desde 2015. Así mismo, adjunta dictamen pericial de Perito Josep Juan Buixeda el cual indica: *“De las verificaciones realizadas se infiere que no hay elementos para considerar alguna modificación desde la fotografía inicial.”. No obstante, no demuestra ni indica el año de la fotografía, punto que si que indica la interesada en el punto noveno de sus alegaciones:*

«9- DOCUMENT 17 ADJUNT: informe del perito Josep Juan Buixeda del 25 de juny



Ajuntament d' Andratx

de 2025 on verifica que no s'ha modificat la fotografia del document 8. Al principi de l'informe pericial es veuen totes les imatges a analitzar, però degut a la complexitat professional que condú aquesta tasca no ha estat possible fer les verificacions de totes les imatges a temps. Per tant, vist que hi ha prou proves que demostrin que les obres de l'annex varen ser acabades dins el 2015, s'ha prioritzat la imatge que es considera més significativa.»

Vistas las nuevas fotografías aportadas por la interesada, la que suscribe solicita a la Inspectora de obras informe a efectos de poder constatar el año de finalización de las obras con estas nuevas imagenes.

En fecha de 24 de septiembre de 2025, la Inspectora emite informe mediante el cual indica:

«2.- Amb la documentació aportada i amb la documentació que consta a l'expedient de legalització 1910/2022 es pot realitzar una comparativa de l'estat exterior del volum objecte d'aquest informe. I s'aprecia que es va executar un folro de pedra en la part baixa del volum objecte d'aquest informe. Aquest fet s'observa si es comparen la fotografia Doc.7, adjunt al registre d'entrada 2025- E-RE-8702 de 25/06/2025, i el doc. 10 de fotos del projecta de legalització que consta a l'expedient 1910/2022.

Per tant, si és valida la data del Doc 7, Es conclou que exteriorment es va executar el folro de pedra entre 2016 i 2022. Pel que fa a l'interior la que subscriu no pot determinar si s'han executat obres o no i tampoc la data de acabament de les mateixes.

No obstant, amb el Doc.16, adjunt al registre d'entrada 2025-E-RE-8702 de 25/06/2025, pareix que si estan acabades però no es pot realitzar cap comparativa»

Por tanto, visto que la pruebas aportadas por la interesada no demuestran el año en el que las obras estaban finalizadas, ya que el dictamen pericial unicamente indica que la fotografía no ha sido modificada, y que tal y como informa la Inspectora Municipal haciendo comparativa de las fotografías aportadas con las fotografías del expediente de Legalización nº 1910/2022, se aprecian modfiicaciones en el exterior, no es possible determinar el año de finalización de las mismas, y por ello deben desestimarse las alegaciones.



Ajuntament d' Andratx

Sexto.- El apartado 1 del artículo 164 de la LUIB 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 consideran como responsables a JOSE MARIANO DELLA con DNI 43****5Y (50% de propiedad) y a MARGALIDA GAMUNDI PALMER con DNI 43****7M (50% de propiedad), en concepto de propietarios.

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

El presupuesto de legalización de las obras es de **12.268,87.-euros**.

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **7.668-euros**.

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



Ajuntament d' Andratx

aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de **3.834-euros**.

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de 1.9717.-euros a JOSE MARIANO DELLA con DNI 43****5Y (50% de propiedad) y a MARGALIDA GAMUNDI PALMER con DNI 43****7M (50% de propiedad), **en concepto de propietarios**. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- El artículo 24 del Decreto 1/2024 establece que:

“2. La resolución, además de incluir los elementos propios de los actos resolutorios y de la propuesta de resolución regulada en el artículo 21, deberá contener, con la fundamentación jurídica adecuada, los siguientes elementos:

a)La fijación de los hechos.

b)Las infracciones cometidas.

c)La determinación de los responsables.

d)La valoración de las pruebas practicadas, especialmente de las que constituyan los fundamentos básicos de la decisión.

e)Las sanciones que se imponen.

f)La cuantificación de los daños y perjuicios acreditados que sean susceptibles de indemnización en favor de la Administración pública y, en su caso, la exigencia al infractor de la reposición de la situación fáctica alterada.

g)La determinación de los daños y perjuicios causados a terceras personas cuando sea necesaria para la aplicación de una ley sectorial, o necesaria para la calificación de la infracción y/o cuantificación de la sanción.

3.La resolución puede imponer medidas cautelares o, si corresponde, mantener medidas provisionales anteriores necesarias para garantizar su eficacia hasta que no sea ejecutiva.

4.Cuando no sea preciso introducir nuevos hechos o nuevas consideraciones respecto de los expuestos en la propuesta de resolución, el órgano competente puede poner fin al procedimiento mediante una resolución simplificada que asuma el contenido de la propuesta de resolución. En este caso, la notificación de la



Ajuntament d' Andratx

resolución deberá incluir la de dicha propuesta.

5.La notificación de la resolución deberá ir acompañada del régimen de recursos que se pueden interponer, así como de las indicaciones y de los documentos necesarios para hacer efectiva la sanción, incluidos los relativos al pago fraccionado, en su caso.”

Así mismo, el artículo 25 del mismo cuerpo normativo indica:

“1.La resolución del procedimiento sancionador es ejecutiva cuando es firme en vía administrativa.

2.Cuando se haya impuesto al responsable una sanción de carácter pecuniario, la ejecución de esta sanción se regirá por las normas generales sobre recaudación.

3.Por razón de la situación económico-financiera de la persona responsable, y especialmente en casos de vulnerabilidad, el órgano competente para resolver puede, de oficio o a solicitud de persona interesada, de acuerdo con la Ley de Finanzas y la normativa de desarrollo, solicitar al consejero competente en materia de hacienda el aplazamiento o el fraccionamiento del pago de la sanción.

4.Cuando la resolución sea ejecutiva, el órgano que la haya dictado puede suspender cautelarmente sus efectos si las personas interesadas comunican formalmente a la Administración su intención de interponer un recurso contencioso-administrativo contra la resolución sancionadora.

5.La suspensión decidida de acuerdo con el apartado anterior se levantará en los siguientes casos:

a)Cuando haya transcurrido el plazo para la interposición de un recurso contencioso-administrativo sin que la persona interesada lo haya interpuesto.

b)Cuando, una vez interpuesto el recurso contencioso-administrativo, la persona interesada no haya solicitado la suspensión cautelar de la resolución impugnada o el órgano judicial haya adoptado cualquier decisión respecto de la suspensión cautelar.”

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de



Ajuntament d' Andratx

Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337 de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas en fecha de 25 de junio de 2025, (RGE 2025-E-RE-8702), visto que no se ha demostrado fehacientemente el año de finalización de las obras tal y como se indica en el fundamento jurídico quinto.

SEGUNDO.- IMPONER a JOSE MARIANO DELLA con DNI 43****5Y (50% de propiedad) y a MARGALIDA GAMUNDI PALMER con DNI 43****7M (50% de propiedad) una sanción de **1.9717.-euros a cada uno de ellos**, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).i LUIB, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: "LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA".

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer



Ajuntament d' Andratx

directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación.

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

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

Expedient 8791/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8791/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 19 de noviembre de 2024, la Técnica Municipal emite informe visto que en una inspección realizada en base a la tramitación del expediente de orden de ejecución 61/2024 se encuentran las siguientes obras ejecutadas sin título habilitante:

“1. Les obres detectades executades sense el corresponent títol habilitant són: - Enderroc d'envans:

- A la planta baixa 3 envans d'uns 4,5 ml aprox cada un.

- Retirada de sanitaris:

- A la planta primera retirada de 2 banyeres, un plat de dutxa, dos lavabos normals i un de grans dimensions (sembla que d'obra) i retirada d'inodor.

- Demolició d'enrajolats en parets: 2,40 m2 aproximadament a la planta primera.

- Retirada de mobiliari de cuina: 5 ml aproximadament.”

2º.- En fecha de 22 de noviembre de 2024, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras mediante el cual indica:

“TOTAL VALORACIÓN P.E.M. : 1.198,81 €

OBSERVACIONES:



Ajuntament d' Andratx

- A priori, las obras podrían ser legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la Revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que, en su caso, se puedan encontrar afectados.

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

- El inmueble figura en la ficha del catálogo municipal del Centro Histórico del barrio de Son Corso i Son Maó, con n.º de ficha CH74 , la zona presenta un grado de protección ambiental.”

3º.- En fecha de 18 de julio de 2025, el Técnico de Patrimonio emite informe mediante el cual indica:

“ Valoració de l'afectació patrimonial: Des de la perspectiva de la protecció del patrimoni històric, s'ha procedit a l'anàlisi tècnica de les intervencions realitzades, amb el següent resultat:

No s'observa cap tipus d'afectació sobre les façanes exteriors ni sobre la volumetria de l'edifici, que són els elements objecte de la protecció ambiental segons la fitxa del catàleg. Ni s'han vist afectats els valors patrimonials establerts dins la protecció del Centre Històric.

S'ha constatat que les obres han respectat íntegrament els paviments originals de rajola hidràulica presents en diverses estances de l'immoble, els quals constitueixen un valor arquitectònic a preservar. Aquests paviments no han estat retirats ni danyats durant les obres. ◦ A més, les actuacions realitzades no han compromès l'estabilitat estructural de l'edifici. Per tant, malgrat la comissió de la infracció per la manca de títol habilitant, des del punt de vista tècnic de protecció del patrimoni, es valora que les obres executades no han malmès els elements protegits per la catalogació (façanes) ni altres elements d'interès arquitectònic interior (paviments hidràulics).

Per tant, les actuacions són, a priori, compatibles a amb el règim de protecció aplicable a l'edifici. A més, la sol·licitud de l'expedient municipal núm. 1874/2024 corresponent a una llicència de «Legalització de demolicions parcials, reforma integral i canvi d'ús en edifici entre-mitgeres catalogat», inclou la legalització de les actuacions que vertebran aquest expedient.



Ajuntament d' Andratx

Quart.- CONCLUSIONS

Per tant, aquest tècnic sota-signant pot concloure que: Tot i que les obres són materialment compatibles amb la protecció patrimonial de l'edifici, la seva execució sense el títol habilitant preceptiu vulnera el principi de control administratiu previ, essencial per garantir la tutela efectiva del patrimoni històric municipal. Tal com estipula la LUIB, el seu Reglament, les NS'23 i el Catàleg de Patrimoni d'Andratx. Les actuacions urbanístiques executades són potencialment legalitzables, sempre que s'adeqüin a la resta de normativa tècnica i urbanística aplicable i obtinguin, si s'escau, l'informe favorable dels organismes competents en matèria de patrimoni.

La tramitació simultània del procediment de legalització permet canalitzar adequadament la regularització urbanística de les actuacions, sense perjudici de l'aplicació del règim sancionador corresponent per la infracció comesa. Per tot l'anterior es proposa, per part de l'Àrea de Patrimoni, el següent: L'aplicació del règim sancionador previst en l'article 168.1b de la LUIB, amb la imposició d'una multa del 100 al 150 % del valor de les obres executades, per tractar-se d'una vulneració del règim d'usos i obres dels béns protegits realitzada sense el títol habilitant preceptiu.

Aquest proposta és compatible amb la tramitació simultània del procediment de legalització (expedient municipal núm. 1874/2024), que permetrà la regularització definitiva de les actuacions un cop complets tots els requisits legals i tècnics exigibles.

Atès que les obres executades no han afectat directament els elements específicament protegits per la catalogació, aquest tècnic valora que seran d'aplicació: article 184 de la LUIB: Circumstàncies atenuants de la responsabilitat, en considerar-se que les actuacions no han compromès els valors patrimonials protegits.; article 202 de la LUIB: Reduccions de sancions, per la compatibilitat material de les obres amb el règim de protecció aplicable"

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

procedimientos:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

normativa:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

adoptadas anteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente



Ajuntament d' Andratx

para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.

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

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

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

Se consideran personas presuntamente responsables a NFB 08 SL, con CIF B67631242, en concepto de propietario.

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



Ajuntament d' Andratx

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, se sancionarán con multa del 100 al 150% del valor de lo construido o alterado de acuerdo con el artículo 168.1 b) LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

De acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 22/11/2024, el cual valora las obras por importe de 1.198,81.- euros, visto que según informe del Técnico de Patrimonio, se aprecia la atenuante del artículo 184 LUIB, corresponde una sanción de 1.498,51.-euros (125% del valor de las obras).

Por tanto, corresponde una sanción de 1.498,51.-euros a NFB 08 SL, con CIF B67631242, en concepto de propietario. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

Noveno.- El artículo 26 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el



Ajuntament d' Andratx

procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Regidora delegada de Urbanismo y Patrimonio, adopte la siguiente

RESOLUCIÓN

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra NFB 08 SL, con CIF B67631242, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. JUAN CARLOS I, N.º 117 - ANDRATX referencia catastral n.º: 0405304DD5800N 0001 LJ, consistentes en

"1. Les obres detectades executades sense el corresponent títol habilitant són:

- Enderroc d'envans:

- A la planta baixa 3 envans d'uns 4,5 ml aprox cada un.

- Retirada de sanitaris:

- A la planta primera retirada de 2 banyeres, un plat de dutxa, dos lavabos normals i un de grans dimensions (sembla que d'obra) i retirada d'inodor.

- Demolició d'enrajolats en parets: 2,40 m2 aproximadament a la planta primera.

- Retirada de mobiliari de cuina: 5 ml aproximadament. "

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 de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos



Ajuntament d' Andratx

195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a 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 NFB 08 SL, con CIF B67631242, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. JUAN CARLOS I, N.º 117 - ANDRATX referencia catastral n.º: 0405304DD5800N 0001 LJ, consistentes en

“1. Les obres detectades executades sense el corresponent títol habilitant són:

- Enderroc d'envans:

- A la planta baixa 3 envans d'uns 4,5 ml aprox cada un.

- Retirada de sanitaris:

- A la planta primera retirada de 2 banyeres, un plat de dutxa, dos lavabos normals i un de grans dimensions (sembla que d'obra) i retirada d'inodor.

- Demolició d'enrajolats en parets: 2,40 m2 aproximadament a la planta primera.

- Retirada de mobiliari de cuina: 5 ml aproximadament. ”

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.



Ajuntament d' Andratx

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 1.198,81.- euros.-euros según el informe de valoración cautelar del Técnico Municipal, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 100 al 150% del valor de las obras, de acuerdo con el art.168.1 b) 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 125% del valor de las obras, lo que implicaría una sanción por importe de **1.498,51.-euros** (125% del valor de la obras).

Por tanto, corresponde una sanción de **1.498,51.-euros** a NFB 08 SL, con CIF B67631242, 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 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



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO.- SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR N.º 8791/2024 en virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 15/02/2024, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2024-E-RE-1788), y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente **N.º 8791/2024 QUEDA SUSPENDIDO** desde EL 15/02/2024 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 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 9885/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Hi ha error en el contingut i en la proposta hi ha titulars distints i que no són concordants ni titulars ni lloc dels fets

B) ACTIVITAT DE CONTROL
No hi ha assumptes



Ajuntament d' Andratx

C) PRECS I PREGUNTES
No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

