

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/39	Junta de Govern Local
<b>DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ</b>	

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

10 / d'octubre / 2025

**Durada:**

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

**Lloc:**

Sala de Juntes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

**Resolució:**

<b>Expedient 9733/2024. Subvencions per Concurrencia Competitiva a les entitats culturals i educatives del municipi d'Andratx per a l'exercici 2025</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

**Resolució:**

Document: proposta per a JGL

Expedient: 9733/2024

Procediment: Subvencions per Concurrencia Competitiva

**Proposta de la regidora d'Educació i Cultura en relació a la concessió de la subvenció per concurrència competitiva a les entitats culturals i educatives del municipi d'Andratx per a l'exercici 2025**

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 9733/2024 relatiu a la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva a les entitats educatives, culturals i juvenils del municipi d'Andratx per a l'exercici 2025.

El 19 de maig de 2025 s'aprova per Junta de Govern Local, la convocatòria de subvencions a les entitats educatives, culturals i juvenils del municipi d'Andratx per a l'exercici 2025.

El 31 de maig de 2025 es publiquen les Bases i l'Extracte de la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions d'Educació, Cultura i Joventut 2025 al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 69.

La dotació econòmica total de la convocatòria es de 109.000,00€ a càrrec de la partida pressupostària 330. 48001 establert en el punt sisè de les Bases.

El total de l'import de la concessió de subvencions es de 96.484,75€ a concedir a les següents entitats educatives, culturals i juvenils del municipi d'Andratx segons la



## Ajuntament d' Andratx

---

següent baremació i puntuació obtinguda:

- Associació Es Gerret amb CIF G57998858: 455,40€.
- Associació Amics de Sant Elm amb CIF G07679020: 6.250,00€.
- Associació Mestresses de Casa d'Andratx amb CIF G07564651: 3.435,43€.
- Associació Obra Cultural Balear d'Andratx amb CIF G07070196: 4.237,00€.
- Associació Per a la Promoció de joves promeses musicals amb CIF G57962953: 6.250,00€.
- Associació Cultural Barbara Weil amb CIF G16638439 [EDUCACIÓ]: 4.266,00€.
- Associació Cultural Barbara Weil amb CIF G16638439 [CULTURA]: 6.250,00€
- Associació Cultural Sa Taronja amb CIF G07931801: 2.900,00€.
- Associació Cultural Microteatre amb CIF G57735391: 6.250,00€.
- Agrupació Folklorica Comarcal Aires d'Andratx amb CIF G07275514: 6.000,00€
- Associació Cultural Voramar amb CIF G07418908: 6.000,00€
- Associació Arxiu viu d'Andratx amb CIF G75980276: 4.561,36€
- Associació Caparrots de s'Arracó amb CIF G57492571: 2.700,00€
- APIMA IES BALTASAR PORCEL amb CIF G07794944: 6.250,00€
- APIMA CEIP ES VINYET amb CIF G07794951: 6.250,00€
- AMPA CP ES MOLINS DE S'ARRACÓ amb CIF G57456410 [CULTURA]: 6.250,00€
- AMPA CP ES MOLINS DE S'ARRACÓ amb CIF G57456410 [EDUCACIÓ LINEA 2]: 12.000,00€
- APIMA PORT D'ANDRATX amb CIF G57449365: 6.179,56€

El 1 d'octubre de 2025 emès informe favorable el Tècnic de Cultura, Joventut i Educació sobre les sol·licituds de subvenció presentades.

El 7 d'octubre de 2025 emès informe favorable d'autorització i disposició de la despesa per part de la Intervenció Municipal, sempre i quan es presentin, les associacions que rebin un import igual a superior de 3.000,00€, juntament amb la documentació a justificar l'esmentada subvenció, els certificats d'estar al corrent de Tresoreria General de la Seguretat Social i de les obligacions tributàries amb



## Ajuntament d' Andratx

l'Agència Tributària.

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

**PRIMER.** Concedir les següents subvencions a les diferents associacions:

Associació	CIF	Import concedit
Associació Es Gerret	***9988**	455,40€
Associació Amics de Sant Elm	***6790**	6.250,00€
Associació Mestresses de Casa d'Andratx	***5646**	3.435,43€
Associació Obra Cultural Balear d'Andratx	***0701**	4.237,00€
Associació per a la Promoció de joves promeses musicals	***9629**	6.250,00€
Associació Cultural Barbara Weil - EDUCACIÓ	***6384**	4.266,00€
Associació Cultural Barbara Weil - CULTURA	***6384**	6.250,00€
Associació Cultural Sa Taronja	***9318**	2.900,00€
Associació Cultural Microteatre	***7353**	6.250,00€
Agrupació Folklorica Comarcal Aires d'Andratx	***2755**	6.000,00€
Associació Cultural Voramar	***4189**	6.000,00€
Associació Arxiu Viu d'Andratx	***9802**	4.561,36€
Associació Caparrots de S'Arracó	***4925**	2.700,00€
APIMA IES Baltasar Porcel	***7949**	6.250,00€
APIMA CP Es Vinyet	***7949**	6.250,00€
AMPA CP Els Molins de S'Arracó - CULTURA	***4564**	6.250,00€
AMPA CP Els Molins de S'Arracó - EDUCACIÓ	***4564**	12.000,00€
AMIPA DEL PORT D'ANDRATX	***4493**	6.179,56€

**SEGON.** Disposar la quantitat de 96.484,75€, a favor dels beneficiaris de la subvenció relacionats en el punt anterior amb el seu corresponent import a càrrec de la partida pressupostària núm. 330.48001.

**TERCER.** Publicar al tauler d'anuncis, a la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx i al BDNS.

**QUART.** Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament



## Ajuntament d' Andratx

de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar les corresponents concessions.

<b>Expedient 7840/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

**Resolució:**

### **PROPOSTA DE LA REGIDORA DE JOVENTUT, PROMOCIÓ ECONÒMICA, FIRES I MERCATS**

Vist que l'Ajuntament d'Andratx vol fomentar és la promoció econòmica del municipi i que entre els seus objectius principals es troba la dinamització comercial i restauració.

Vist que es vol obsequiar els participants de la quarta edició de la Fes Tapa 2025.

Atenent a l'informe emès pels serveis jurídics de l'Ajuntament en data 6 d'octubre de 2025.

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

**PRIMER.-** Aprovar les bases per a la dinamització del sector de la restauració de la tercera edició del Fes Tapa Andratx 2025.

**SEGON.-** Donar compte al departament de Comunicació per tal de procedir a la publicació de la present convocatòria al Tauler d'anuncis de la web i a les Xarxes Socials.

#### **ÀNNEX 1.**

### **BASES PER A LA DINAMITZACIÓ DEL SECTOR DE LA RESTAURACIÓ DE LA QUARTA EDICIÓ «FESTAPA ANDRATX 2025»**

L'Ajuntament d'Andratx, a través de la regidoria de Promoció econòmica, Fires i Mercats, amb l'objecte de donar a conèixer la seva varietat gastronòmica, impulsar el sector hostaler, fomentar la participació i crear un punt de trobada de bars i restaurants, posa en marxa la quarta edició «FesTapa Andratx 2025»

#### **PRIMERA. - OBJECTIUS**

- Dinamitzar els restaurants, bars i gelateries d'Andratx



## Ajuntament d' Andratx

---

- Donar a conèixer l'oferta gastronòmica andritxola i promoure una ruta de la Tapa de qualitat
- Promoure la participació ciutadana local i d'altres municipis
- Incentivar l'economia dels establiments participants i, per extensió, del municipi
- Reconèixer l'esforç i dedicació dels bars i restaurants de la ciutat d'Andratx.

En definitiva, el que es pretén amb aquesta iniciativa és la millora continuada de l'oferta gastronòmica com element diferencial del turisme mediterrani en general i andritxol en particular.

### **SEGONA. - INSCRIPCIONS**

Els participants seran establiments del nucli urbà d'Andratx i no de tot el municipi.

La voluntat de participar haurà ser expressada per part de cada establiment interessat.

Els establiments interessats hauran de sol·licitar la seva inscripció enviant un correu electrònic a: [promocioeconomica@andratx.es](mailto:promocioeconomica@andratx.es) indicant a l'assumpte: «FesTapa Andratx 2025»

Hauran de fer constar el nom de la/les tapa/es amb i la indicació si és, o no, apta per a persones celíaqes.

El termini d'inscripció termina dia 31 d'octubre a les 23,59h.

Únicament se consideraren vàlides aquelles inscripcions presentades en termini i forma establerta en aquestes bases.

### **TERCERA. - PARTICIPACIÓ**

Podran participar totes les persones físiques i jurídiques, les activitats professionals atenent a criteris gastronòmics en locals destinats a bars, restaurants i gelateries del nucli urbà d'Andratx i que estiguin en possessió de la llicència d'obertura i donats d'alta en l'IAE en qualcuna de les activitats que la llei establert.

Cada bar/restaurant/gelateria d'Andratx podrà participar fins a dues tapes que hauran de complir amb els requisits de valoració assenyalats a la base cinquena.

Cada tapa s'haurà de presentar amb el nom, ingredients i preu abans de dia 31 d'octubre al correu: [promocioeconomica@andratx.es](mailto:promocioeconomica@andratx.es)



## Ajuntament d' Andratx

---

El preu de cada tapa + beguda serà de 5€.

Existeix la obligatorietat de servir les tapes presentades en la sol·licitud de participació amb el compromís de no canviar-les durant la duració del esdeveniment.

Els establiments participants, hauran d'elaborar suficient quantitat per atendre la demanda dels assistents; mantenir en lloc visible per a la clientela les tapes ofertes i el preu acordat, assumint el cost de la elaboració.

Si per circumstàncies especials o de força major s'ajornés o se suspengués la celebració del Concurs el dia programat, els participants es comprometen a no exercir dret ningú en contra l'entitat organitzadora, ni exigir cap tipus de compensació per danys o perjudicis.

### **QUARTA. - DATA DEL ESDEVENIMENT**

Tindrà lloc dia 15 de novembre de 2025 entre les 12,00h i les 00,00h

### **CINQUENA. - DESENVOLUPAMENT**

La jornada de degustació començarà a les 12,00h de dia 15/11/2025 i durarà fins a les 00,00h del mateix dia.

Les persones que vulguin participar en l'elecció de la millor tapa, podran accedir al codi QR de l'establiment participant, per tal d'accedir al formulari de votació. Les categories a valorar són tres:

- Tapa més sabrosa
- Tapa més original
- Tapa més andritxola

### **-SISENA. - VALORACIÓ DELS VOTS**

La votació de tapes es farà a través de codi QR visible en cada establiment. Es podrà emetre el vot durant la jornada gastronòmica i fins dia 16/11/2025 a les 23:59h. El qüestionari serà un formulari estàndard de Google form que es repartirà dia abans de la jornada entre els establiments participants.

El recompte de vots es farà el primer dia hàbil posterior a la recollida de vots.

### **SETENA. - PREMIS**



## Ajuntament d' Andratx

Els premis consisteixen en una placa de reconeixement. Les tres tapes finalistes obtindran les categories de guanyadores en la seva posició, per tant, totes tres rebran premi.

L'entrega de premis serà a càrrec de la batlessa i la regidora de Promoció econòmica.

### VUITENA.- MATERIALS QUE ES LLIURARAN ALS ESTABLIMENTS PARTICIPANTS

Tots els materials hauran d'estar en lloc ben visible i de fàcil accés per a la votació popular, així com el codi QR i altres elements de promoció de l'esdeveniment:

- Cartells.
- Fulletons.
- Cartell identificatiu de les tapes.
- Qualsevol altre document addicional que l'organització estimi convenient.

L'Ajuntament proporcionarà als bars , restaurants i gelateries tot el material necessari: cartells anunciadors, díptics publicitaris amb codi QR per a les votacions.

### Andratx, signat electrònicament.

<b>Expedient 3549/2023. Llicència o Autorització Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

#### Resolució:

Visto el expediente n.º 3549/2023, incoado en este Ayuntamiento por TRUST BROM 2018, S.L., correspondiente a la LICENCIA DE OBRAS PARA LA EJECUCIÓN DE CANALIZACIONES DE MEDIA TENSIÓN Y BAJA TENSIÓN, situada en el CARRER MURTA, 3 (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 7287501DD4778N0001YE, y otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 9 de mayo de 2025.

Visto que, se cometió un error material en el informe técnico emitido en fecha 30 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



## Ajuntament d' Andratx

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 9 de mayo de 2025, en el siguiente sentido:

#### Donde dice:

- *“El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA CÉNTIMOS (85.448,50.-€).**”*

#### Debe decir:

- *“El presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO VEINTITRES MIL CIENTO SESENTA Y NUEVE EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (123.169,84.-€).**”*

**SEGUNDO.-** Que se notifique este Acuerdo al interesado.

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

<b>Expedient 8440/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

#### Resolució:

En relación al expediente n.º 8440/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE CUATRO VIVIENDAS**, situada en **TR. S'ESCALA, 2 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **CP INVESTMENTS**



## Ajuntament d' Andratx

**MALLORCA, S.L.**, con referencia catastral 6677504DD4767N0001XT, 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 3 de agosto de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7207), siendo completada en fecha 24 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10332), en fecha 14 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11223), en fecha 2 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-31).

**2º.-** En fecha 6 y 7 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 5 de febrero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-1884 y 2025-S-RE-1886).

**3º.-** En fecha 7 y 10 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada advertencia de que, si en el plazo de tres meses no subsanaba las deficiencias notificadas, se procedería a la caducidad del procedimiento (R.G.S. nº 2025-S-RE-5586 y 2025-S-RE-5590).

**4º.-** En fecha 5 de junio 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-7801 y 2025-E-RE-7805), siendo completado en fecha 16 de septiembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-11926).

**5º.-** En fecha 19 de septiembre de 2025, el Ingeniero emitió informe favorable sobre proyecto de actividades para futuro aparcamiento de cuatro plazas:

*«D'acord amb la Llei 7/2013, 2013, de 26 de novembre, de règim jurídic*



## Ajuntament d' Andratx

*d'instal·lació, accés i exercici d'activitats a les Illes Balears, en el seu últim redactat i en concret amb l'indicat en l'article 15.4, s'indica que per l'atorgament de les llicències urbanístiques per a la construcció d'edificis l'ús predominant dels qual sigui el residencial (que és el cas) l'aparcament previst no té la condició d'activitat a l'efecte de la llei 7/2013.*

*Per a l'atorgament de les llicències urbanístiques per a la construcció d'edificis l'ús predominant dels quals sigui el residencial i on es prevegin aparcaments, el projecte d'obra que es presenti incorporarà el contingut que sobre aquesta mena d'actuació preveu l'annex II, que es pot presentar també com a documentació tècnica annexa al projecte bàsic, tret que es presenti ja el projecte d'activitat de l'aparcament complet, que és el cas planteat.*

### **INFORME:**

*De la revisió i lectura de la documentació tècnica presenta (projecte tècnic), el Tècnic que subscriu considera que es pot seguir amb la tramitació de l'expedient ja que:*

- El projecte d'activitats presentat s'ajusta al contingut mínim indicat a l'annex II de la llei 7/2013 i a la documentació sol·licitada a l'article 40 d'aquesta llei.*
- En el projecte justifica el compliment de la normativa vigent (baixa tensió, CTE, normativa urbanística...) que li és d'aplicació a tots els aparcaments.*
- En el projecte es justifica el compliment de la secció 4<sup>a</sup> i el compliment dels articles 147, 148, 149 i 151 (excepte als punts 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, que es considera que s'han justificat al projecte d'Arquitectura) de les NN.SS.*
- Donat que segons l'apartat 4 de l'article 15 de la llei 7/2013, els aparcaments no tenen la condició d'activitat, no cal presentar cap declaració responsable per l'inici i l'exercici de l'activitat.*
- Una vegada acabades les instal·lacions s'haurà de presentar el Certificat Tècnic de la correcta execució de l'instal·lació segons model aprovat i haurà d'anar signat per Tècnic Competent amb visat col·legial si es cau.*
- Correspon al promotor sol·licitar i disposar de les autoritzacions prèvies necessàries i de la documentació tècnica pertinent al llarg de l'execució de les obres i/o instal·lacions.»*

**6º.-** En fecha 19 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe



## Ajuntament d' Andratx

---

técnic favorable, señalando lo siguiente:

### «7.- INFORME TÈCNIC:

#### **Antecedents**

*Vista la documentació presentada amb la sol·licitud de data 03/08/2023 amb E-RE-7207, es sol·licita la construcció d'un edifici plurifamiliar de quatre habitatges. En el solar objecte del projecte hi ha una pista de tennis construïda a l'any 1974 amb llicència LO 065/1974.*

*En data 05/02/2025 es va informar les següents deficiències:*

- S'haurà de regularitzar la superfície del solar de l'escriptura del registre de la propietat, ja que la diferencia de superfície es superior a un 5%. (Llei hipotecaria)*

*No obstant això, encara que la superfície del solar es inferior a la mínima, es presenta escriptura literal a origen on consta escripturada des de 1977, i per tant compleix amb l'Art. 23. 2.*

- S'haurà de justificar el compliment de barreres arquitectòniques, en quant a l'accés a les zones comuns dels habitatges. DB- SUA-9.*
- En el càlcul de l'edificabilitat (aprofitament), les escales de planta s'han de computar com a superfície edificada.*
- S'haurà de justificar el compliment de l'aprofitament sota terreny del 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.*
- L'alçada lliure de la planta soterrani serà com a màxim de 2,50 m. Art.37.*
- L'escala lateral de l'edifici (plànol 2313(21)04 Alçat nord) no compleix amb l'Art. 32. 2.:*

*«2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl lliure d'edificació, com poden ser terrasses o piscines, murs o similars, així com el resultant de la modificació del terreny, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 2 m en sòl urbà i 1,50 m en sòl rústic.*

**En les franges no edificables, en aplicació del paràmetre de reculada mínima, aquella dimensió no pot ser superior a 0,50 m»**

- En les seccions dels alçats laterals, s'hauran de acotar els desnivells respecte*



## Ajuntament d' Andratx

*del terreny natural per justificar el compliment de l'Art. 32. 2. citat anteriorment.*

*No queda clar per on es l'accés de cadascun dels habitatges, a part des de la planta soterrani. En el plànol de secció (2313(22)02 secció ST01, en la part d'endinsada del carrer en cota 19.50, tampoc es compleix amb el art. 32.2, ja que hi ha un desnivell de 1,60, excepte si estan els accessos als habitatges. Si fos així, s'hauran de grafiar correctament.*

- *Les bugaderies han de complir amb l'Art. 46. 2. :*

*«2. Si es preveu la ubicació dels elements anteriors agrupats en una dependència pròpia i independent, anomenada bugaderia, **ha de ser coberta i oberta** i la seva superfície útil ha de ser de al menys 3 m2.»*

*Aquesta dependència ha de tenir ventilació natural.*

### Consideracions tècniques

*En data 05/06/2025 amb registre núm. 7801 i 7805 i en data 16/09/2025 amb registre núm. 2025-E-RE- es presenta projecte d'esmena de deficiències. Examinada la documentació s'informa que les deficiències han quedat resoltes.*

*Consta informe de l'enginyer sobre l'activitat de l'aparcament de data 19/09/2025 favorable condicionat.*

### Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data **05/06/2025 amb registre núm. 7801, CONDICIONAT al informe de l'enginyer de data 19/09/2025, 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 edificio plurifamiliar de cuatro viviendas, redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7801).



## Ajuntament d' Andratx

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **AESA:** consta informe autorización de fecha 6 de marzo de 2024, y registrada en este Ayuntamiento en fecha 7 de marzo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-1423).

- Consta informe del Ingeniero emitido en fecha 19 de septiembre de 2025, en el siguiente sentido:

*«De la revisió i lectura de la documentació tècnica presenta (projecte tècnic), el Tècnic que subscriu considera que es pot seguir amb la tramitació de l'expedient ja que:*

- El projecte d'activitats presentat s'ajusta al contingut mínim indicat a l'annex II de la llei 7/2013 i a la documentació sol.licitada a l'article 40 d'aquesta llei.*
- En el projecte justifica el compliment de la normativa vigent (baixa tensió, CTE, normativa urbanística...) que li és d'aplicació a tots els aparcaments.*
- En el projecte es justifica el compliment de la secció 4<sup>a</sup> i el compliment dels articles 147, 148, 149 i 151 (excepte als punts 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 , que es considera que s'han justificat al projecte d'Arquitectura) de les NN.SS.*
- Donat que segons l'apartat 4 de l'article 15 de la llei 7/2013, els aparcaments no tenen la condició d'activitat, no cal presentar cap declaració responsable per l'inici i l'exercici de l'activitat.*
- Una vegada acabades les instal.lacions s'haurà de presentar el Certificat Tècnic de la correcta execució de l'instal.lació segons model aprovat i haurà d'anar signat per Tècnic Competent amb visat col.legal si es cau.*
- Correspon al promotor sol.licitar i disposar de les autoritzacions prèvies necessàries i de la documentació tècnica pertinent al llarg de l'execució de les obres i/o instal.lacions.»*

**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*



## Ajuntament d' Andratx

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

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB\*\*, \*\* en fecha 19 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de edificio plurifamiliar de cuatro viviendas, redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7801), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*.\*

**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 proyecto básico de construcción de edificio plurifamiliar de cuatro viviendas, redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7801), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*.\* y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero.

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE CUATRO VIVIENDAS**, situada en **TR. S'ESCALA, 2 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **CP INVESTMENTS MALLORCA, S.L.**, con referencia catastral 6677504DD4767N0001XT, proyecto redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, sin visado colegial, y presentado en



## Ajuntament d' Andratx

este Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7801), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*,\* y **CONDICIONADO** a las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (PUERTO DE ANDRATX).**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR - PA·P2.**

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS (969.210,71.-€).**

### 3- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

*«Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación*



## Ajuntament d' Andratx

---

*de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.*

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.*

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

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

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

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

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente



## Ajuntament d' Andratx

notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

**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: **NOVECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS DIEZ EUROS CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS (969.210,71.-€).**

<b>Expedient 9480/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

### Resolució:

En relación al expediente n.º 9480/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y DEMOLICIÓN DE CASETA ANEXA**, situada en **CARRER S'ESTANYERA, 59 – SA COMA (T.M. ANDRATX)**, solicitado por D. **STEFAN SECKLER**, con referencia catastral 1318105DD5811N0001XG, 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 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 13 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13042), siendo completada en fecha 2 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13920), en fecha 12 de diciembre de 2024 (R.G.E.



## Ajuntament d' Andratx

---

n.º 2024-E-RE-14363), en fecha 20 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-787), en fecha 22 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-913), en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1481), en fecha 18 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5549 y 2025-E-RC-954).

**2º.-** En fecha 18 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

### «6.- INFORME TÈCNIC:

#### **Antecedents**

*Segons cadastre l'habitatge va ser construït en l'any 1930. Consten dos expedients relacionats, exposats en el punt 3 d'aquest informe.*

#### **Consideracions tècniques**

*Vista la documentació presentada en data 13.11.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-13042, es presenta projecte de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i demolició de caseta annexa, amb núm de visat del COAAT V-2024/08464 de data 12/11/2024.*

*El projecte compleix amb la normativa vigent.*

#### **Conclusió**

*En base a l'exposat anteriorment, **INFORM FAVORABLEMENT**, al projecte presentat en data 13.11.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-13042 amb núm. de visat del COAAT V-2024/08464 de data 12/11/2024, 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 de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y demolición de caseta anexa, redactado por el arquitecto Jorge Pardo de Jódar, con visado COAAT nº V-2024/08464, de fecha 12 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13042).

Según el informe técnico municipal, la vivienda fue contruida en el año 1930.



## Ajuntament d' Andratx

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **RRHH:** presentan declaración responsable de fecha 18 de febrero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-2249).

**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.*

*f) La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.»*

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB<sup>\*\*,\*\*</sup> en fecha 18 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y demolición de caseta anexa, redactado por el arquitecto Jorge Pardo de Jódar, con visado COAAT nº V-2024/08464, de fecha 12 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13042), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*.\*

**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 proyecto básico



## Ajuntament d' Andratx

de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y demolición de caseta anexa, redactado por el arquitecto Jorge Pardo de Jódar, con visado COAAT nº V-2024/08464, de fecha 12 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13042), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*.\*

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y DEMOLICIÓN DE CASETA ANEXA**, situada en **CARRER S'ESTANYERA, 59 – SA COMA (T.M. ANDRATX)**, solicitado por D. **STEFAN SECKLER**, con referencia catastral 1318105DD5811N0001XG, proyecto redactado por el arquitecto Jorge Pardo de Jódar, con visado COAAT nº V-2024/08464, de fecha 12 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 13 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13042), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*.\*

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (SA COMA)**.
- Zonificación: **SC·U1 - UNIFAMILIAR**.

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (144.904,85.-€)**.

### 3- Plazos:

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.*

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS CUATRO EUROS CON OCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (144.904,85.-€).**

<b>Expedient 9430/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

### Resolució:

En relación al expediente n.º 9430/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN SUELO RÚSTICO**, situada en el **POLÍGONO 12, PARCELA 346 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **MOMA EGOS DESIGN S.L.**, con referencia catastral



## Ajuntament d' Andratx

07005A012003460000RH, 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 5 de septiembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7319 y 2022-E-RE-7322), siendo completada en fecha 28 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9155) y con fecha 2 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9270).

**2º.-** En fecha 14 y 16 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 6 de febrero de 2020 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-6044 y 2025-S-RE-6045).

**3º.-** En fecha 13 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6567), siendo completado en fecha 27 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7370) y en fecha 9 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7960).

**4º.-** En fecha 22 y 27 de agosto de 2025, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 21 de agosto de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-12926 y 2025-S-RE-12927).

**5º.-** En fecha 27 de agosto de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11068) y en fecha 15 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11837).



## Ajuntament d' Andratx

---

6º.- En fecha 19 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

**«Consideracions tècniques:**

1. *Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a la situació de l'encapçalament.*
2. *Ates que sobre la parcel·la existeix una edificació de la que consta atorgada la corresponen llicència d'enderroc (expedient 9445/2022), la llicència es condicionarà a que, prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de l'habitatge existent.*
3. *El projecte ha estat informat favorablement, segons la resolució del Conseller executiu del Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell Insular de Mallorca, de data 13 de febrer de 2024.*
4. *Consta informe de l'AESA, de dia 16 de març de 2023, per a la construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe.*
5. *Dins la tramitació de l'expedient consta informe jurídic de data 8/04/2025 en que es determina la normativa urbanística que li és d'aplicació: "se concluye que la normativa urbanística de aplicación será la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, así como las NNSS'07."*
6. *Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2025-E-RE-11068, Projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat a sòl rústic (polígon 12, parcel·la 346), projecte sense visar, redactat per l'arquitecte MORITZ R. LEHNIGK, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística que li és d'aplicació.*

*\* Es fa constar que el paràmetre d'ocupació indicat als plànols no es correspon amb el de la fitxa urbanística essent el valor correcte el de la fitxa urbanística.*

7. *El projecte dona compliment a la Norma 22.a.8 de condicions de les edificacions*



## Ajuntament d' Andratx

---

*i instal·lacions del Pla Territorial Insular de Mallorca. Les aigües residuals generades no es podran abocar en pous negres o rases filtrants negres.*

*Es recorda que d'acord amb l'article 70 del Reial Decret 49/2023, de 24 de gener, mitjançant el qual s'aprova el Pla Hidrològic de la demarcació hidrogràfica de les Illes Balears, les edificacions que no puguin connectar-se a les xarxes de clavegueram hauran de disposar d'un dels sistemes que es regulen al article 70.1.*

*El titular del sistema autònom de depuració o dipòsit estanc haurà de presentar declaració responsable davant l'Administració hidràulica de la instal·lació d'aquest sistema, a la qual s'acompanyarà de document acreditatiu d'adquisició i instal·lació, característiques tècniques, rendiment en el primer cas, així com el pla de manteniment d'aquest.*

### **Conclusió:**

*Per tot quan s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT el projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat a sòl rústic (polígon 12, parcel·la 346), projecte sense visar, redactat per l'arquitecte MORITZ R. LEHNIGK, presentat amb numero de registre 2025-E-RE-11068.*

*Aquest llicència queda **CONDICIONADA** al compliment dels següents punts:*

- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el corresponent certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de les edificacions existents.*
- En compliment al PTIM el tancament de parcel·la haurà de disposar passos a nivell de terra de mínim 20x20cm cada 10m a tot el seu perímetre, per permetre el pas de fauna i facilitar el drenatge del terreny.*
- Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

### **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 vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo rústico, redactado por el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, sin visado colegial, y presentado



## Ajuntament d' Andratx

---

en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11068).

Dado que en la parcela objeto de la actuación existe una edificación, consta licencia urbanística de demolición con expediente nº 9445/2022, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de septiembre de 2023. Consta solicitada la 1ª prórroga de la licencia nº 9445/2022.

**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:

- **Vulnerabilidad de acuíferos:** de acuerdo con el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa la necesidad de informe preceptivo por parte de la Consellería de Agricultura, medio ambiente y Territorio del Gobierno de las Islas Baleares, Dirección General de Recursos Hídricos, con el cumplimiento de una serie de condicionantes:

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

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

- **AESA:** consta informe de la AESA de fecha 16 de marzo de 2023, para la construcción de la vivienda unifamiliar aislada, condicionado a las prescripciones que el organismo establece en su informe. La cota de implantación de la vivienda es de 20 msnm y tiene una altura de 7,43 msnm. La cota de elevación máxima del edificio es de 27,43 msnm.

- **Servei d'autoritzacions territorials del Consell Insular de Mallorca:** dado que el proyecto tiene por objeto la implantación de una nueva vivienda unifamiliar en suelo rústico, consta informe favorable del Servicio de Autorizaciones Territoriales del Consell Insular de Mallorca en cumplimiento del artículo 36 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de suelo rústico de las Islas Baleares.



## Ajuntament d' Andratx

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

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

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS\*\*,\*\* en fecha 19 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo rústico, redactado por el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11068), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*,\* y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *«Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el corresponent certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de les edificacions existents.*
- *En compliment al PTIM el tancament de parcel·la haurà de disposar passos a nivell de terra de mínim 20x20cm cada 10m a tot el seu perímetre, per permetre el pas de fauna i facilitar el drenatge del terreny.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

**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 proyecto básico



## Ajuntament d' Andratx

---

de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina en suelo rústico, redactado por el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11068), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*,\* y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *«Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el corresponent certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de les edificacions existents.*
- *En compliment al PTIM el tancament de parcel·la haurà de disposar passos a nivell de terra de mínim 20x20cm cada 10m a tot el seu perímetre, per permetre el pas de fauna i facilitar el drenatge del terreny.*
  - *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EN SUELO RÚSTICO**, situada en el **POLÍGONO 12, PARCELA 346 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **MOMA EGOS DESIGN S.L.**, con referencia catastral 07005A012003460000RH, proyecto redactado por el arquitecto Moritz Rainer Lehnigk, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11068), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*,\* y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

- *«Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació de l'habitatge es tramiti el corresponent certificat acreditatiu del final d'obra en que es constati l'efectiu enderroc de les edificacions existents.*
- *En compliment al PTIM el tancament de parcel·la haurà de disposar passos a*



## Ajuntament d' Andratx

---

*nivell de terra de mínim 20x20cm cada 10m a tot el seu perímetre, per permetre el pas de fauna i facilitar el drenatge del terreny.*

- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO COMÚN.**
- Zonificación: **SRG (UP1).**

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (547.500,00.-€).**

### 3- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazo para la finalización de las 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 376.4 del RLOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS EUROS (547.500,00.-€).**

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

### Resolució:

Consta error en l'informe jurídic que té un incongruència en el punt tercer: “*TERCERO. Dar traslado, si procede, a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.*”

*El Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDOS CÉNTIMOS (30.884,22.-€).”*

A l'informe de la tècnica no consta al no ser una legalització , modificar-ho i esmenar, ja que es la segona vegada que passa a junta de govern amb errors.

<b>Expedient 3703/2020. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

### Resolució:

Visto el expediente 3703/2020 (IU 10/2014), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada 6 de agosto de 2021, acordó:



## Ajuntament d' Andratx

---

*“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a Jane Winterbotton, con NIE nº X-884XXXX-X, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en el Camí de Can Gorbio, 10 Port d'Andratx (Andratx), referencia catastral n.º 7381005DD4778S0001UA, consistentes en:*

- 1) Ampliación de la cocina, de unos 4m2 aproximadamente, con cubierta inclinada.*
- 2) Barbacoa de obra, ejecutada en la pared medianera, de unos 1,5m2 aproximadamente.*
- 3) Cambio de uso del garaje a sala de estar.*

*Lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:*

*[...]*

*2.- IMPONER a Jane Winterbotton, con NIE nº X-884XXXX-X, una sanción de 3.160,50 €, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).ii LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en Camí de Can Gorbio, 10 Port d'Andratx (Andratx), referencia catastral n.º 7381005DD4778S0001UA, consistentes en:*

- 1) Ampliación de la cocina, de unos 4m2 aproximadamente, con cubierta inclinada.*
- 2) Barbacoa de obra, ejecutada en la pared medianera, de unos 1,5m2 aproximadamente.*
- 3) Cambio de uso del garaje a sala de estar*

*A) Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sanción.*

*B) Informar que de acuerdo con el art. 176 de la LUIB en su redacción aplicable al presente expediente, establece que el restablecimiento de la realidad física alterada hará que la sanción se reduzca en un 80% si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. Se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.*

*[...]”.*



## Ajuntament d' Andratx

---

**2.-** En fecha 26 de agosto de 2021, con RGE núm. 2021-E-RE-6866, ENRIQUE FERNANDEZ-CARRACEDO FUENTES, con NIF n.º \*\*\*1022\*\*, en nombre y representación de JANE WINTERBOTTOM, con NIE n.º X-884XXXX-X, presenta justificante de pago de la sanción urbanística.

**3.-** En fecha 25 de enero de 2022, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3703/2020 ( IU 10/2014), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 06 d'agost de 2021 d'ordre de restitució i imposició sanció.*

*Vist que l'Acord es va notificar a la següent interessada:*

*- Sra. JANE WINTERBOTTON, en data 16/08/2021.*

*El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 17/08/2021 a 16/09/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.*

*Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.*

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referència a incoar expedient de multes coercitives”.*

**4º.-** Consta informe de titularidad catastral el 31/01/2022:

*“REFERENCIA CATASTRAL*

*7381005DD4778S0001UA*

*Localización.*

*CM CA'N GORBIO 10 Es:E Pl:00 Pt:0*

*07157 ANDRATX (ILLES BALEARS)*

*TITULARIDAD CATASTRAL*

*Apellidos Nombre/Razón Social: LUDTKE CHRISTIAN*

*NIF/NIE: Y-865XXXX- N*

*Domicilio fiscal : XXX*

*Derecho: 100,00% de Propiedad*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Fecha de la alteración: 10/08/2021”.*

**5º.-** En fecha de 11 de febrero de 2022, la Junta de Gobierno Local acordó incoar expediente para la imposición de multas coercitivas contra CHRISTIAN LUDTKE, con NIE n.º Y-865XXXX- N, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 6 de agosto de 2021.

**6º.-** En fecha de 25 de agosto de 2023, la Junta de Gobierno Local acuerda imponer a CHRISTIAN LUDTKE, con NIE n.º Y-865XXXX-N, la PRIMERA multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el día 6 de agosto de 2021.

**7º.-** En fecha de 9 de septiembre de 2023, la Junta de Gobierno Local acuerda dejar sin efecto el anterior acuerdo, de fecha de 25/08/23 mediante el cual se imponía multa de 600,.euros a CHRISTIAN LUDTKE, con NIE n.º Y-865XXXX-N, visto que se había presentado en fecha de 17 de marzo de 2023 proyecto de "Legalización de cambio de cubierta y reformas varias y restitución de la realidad alterada", el cual actualmente se encuentra en tramitación (LG 3759/2023).

**8º.-** En fecha de 28 de julio de 2025, mediante Decreto número 3455, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió declarar la caducidad del procedimiento para la tramitación del expediente n.º 3759/2023, iniciado a instancia de D. CHRISTIAN LÜDTKE, correspondiente al PROYECTO DE LEGALIZACIÓN DE CAMBIO DE CUBIERTAS, REFORMAS VARIAS Y RESTITUCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA, para las situadas en el CAMÍ DE CA'N GORBIÓ, 10 ESC: E, BAJOS (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7381005DD4778S0001UA, por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El artículo 192 de la LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada. Indica que la orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos en su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de



## Ajuntament d' Andratx

---

los usos desarrollados y de cualesquier servicios públicos.

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

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 06/08/2021, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento. El acuerdo se notificó el 16/08/2021, por tanto el plazo acabó el 16/10/2021.

No obstante, en fecha de 17 de marzo de 2023, el interesado presento proyecto de "Legalización de cambio de cubierta y reformas varias y restitución de la realidad alterada", el cual actualmente se encuentra en tramitación (LG 3759/2023), procedimiento que ha sido declarado caducado en fecha de 28 de julio de 2025, mediante Decreto número 3455, de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, visto que no se han subsanado las deficiencias requeridas.

**SEGUNDO.-** El artículo 193 de la LUIB regula el procedimiento a seguir, como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta Ley, para la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado.

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, el proyecto de restablecimiento se presentará ante el Ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el Ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el Ayuntamiento no solicitará jefe informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente.



## Ajuntament d' Andratx

---

**TERCERO.-** El artículo 194 LUIB regula el incumplimiento de la orden de restablecimiento:

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

*2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.*

*3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.*

*4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado”.*

Las obras sin licencia se valoraron por el Arquitecto Técnico Municipal, el 5 de junio de 2020, por un importe de 4.214,00€.

Por tanto, visto que el art. 194 LUIB dispone que en todo caso como mínimo la cuantía de las multas coercitivas será de 600,00 €, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **600,00 €** con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.



## Ajuntament d' Andratx

**CUARTO.-** En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

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

**SEXTO.-** El artículo 163.3.c) de la LUIB dispone que las medidas para restablecer la legalidad urbanística o la realidad física tendrán carácter real y afectarán plenamente también a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de estas medidas o que sean titulares de otros derechos reales.

Consta en el informe de titularidad catastral de fecha 31/01/2021 que CHRISTIAN LUDTKE, con NIE n.º Y-865XXXX- N, es propietario de la vivienda desde 10/08/2021.

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 Junta de Gobierno Local núm. 2337/2025 de fecha de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.- INCOAR expediente para la imposición de multas coercitivas** contra CHRISTIAN LUDTKE, con NIE n.º Y-865XXXX- N, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 6 de agosto de 2021, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Camí de Can Gorbio, 10 Port d'Andratx (Andratx), referencia catastral n.º 7381005DD4778S0001UA, consistentes en: *“1. Ampliación de la cocina, de unos 4m2 aproximadamente, con cubierta inclinada. 2. Barbacoa de obra, ejecutada en la pared medianera, de unos 1,5m2 aproximadamente. 3. Cambio de uso del garaje a sala de estar”* por un importe cada vez de **600,00€**, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima



## Ajuntament d' Andratx

de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

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

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

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

### Resolució:

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

### HECHOS

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

2022-E-RE-1840 y 2022-E-RE-2322).

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

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

**6º.-** En fecha 14 de noviembre de 2022, D. Andreas Georg Elstner, en representación de Matthias Sarka Real Estate CB, presentó solicitud de renuncia a la comunicación previa mencionada (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9716).

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

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

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

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

**9º.-** En fecha de 4 de julio de 2025, el Técnico Municipal emitió informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

### **«Consideraciones técnicas:**

#### *Criterios de valoración*



## Ajuntament d' Andratx

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

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

Descripción	Fecha de ejecución	Unidad de medida	Largo (m)	Alto (m)	Ancho (m)	Precio	Coefficientes	Valoración
Capítulo completo de demoliciones exp 3321/2022	-	Ud	1	1	1	3875,68	1	3.875,68 €

**Presupuesto total: 3.875,68€**

#### 4. OBSERVACIONES:

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

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de TRES MES.»

**10º.-** En fecha de 10 de julio de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento sancionador y de restablecimiento de la realidad física alterada contra HENKEL SARKA con DNI Y6\*\*\*\*1H y GAERTNER MATTHIAS con DNI Y7\*\*\*\*8H, en concepto de propietarios, y contra MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB con CIF E67897777 en concepto de promotor., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE CONGRE, 30 (ANDRATX), con referencia catastral 7763013DD4776S0001YM, consistentes en: "Capítulo completo de demoliciones exp 3321/2022".

**11º.-** En fecha de 1 de agosto de 2025, el interesado presenta alegaciones



## Ajuntament d' Andratx

---

(RGE2025-E-RE-2025).

**12º.-** En fecha de 6 de octubre de 2025, la Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

*“Visto que el Acuerdo se notificó a los siguientes interesados: HENKEL SARKA en fecha 29/07/2025 . Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 30/07/2025 al 22/08/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado documentación.*

*Visto que el plazo para presentar proyecto de restablecimiento o legalización era de 30/07/2025 al 29/09/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance, salvo error u omisión, no se ha presentado proyecto de legalización.*

*MATTHIAS SARKA REAL ESTATE, C.B. en fecha 24/07/2025.*

*Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 25/07/2025 al 14/08/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado documentación.*

*Visto que el plazo para presentar proyecto de restablecimiento o legalización era de 25/07/2025 al 24/09/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance, salvo error u omisión, no se ha presentado proyecto de legalización.*

*MATTHIAS GÄRTNER en fecha 05/08/2025*

*Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 06/08/2025 al 28/08/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance se han presentado alegaciones con RGE n.º 2025-E-RE-10222 en fecha 01/08/2025.*

*Visto que el plazo para presentar proyecto de restablecimiento o legalización era de 06/08/2025 al 05/10/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance, salvo error u omisión, no se ha presentado proyecto de legalización”*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**Primero.-** Las alegaciones han sido interpuestas dentro del plazo de quince días, 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, así como del 188 de la LUIB. por tanto, procede entrar en el fondo del asunto y contestarlas:



## Ajuntament d' Andratx

En conclusión el interesado indica que las obras objeto del presente expediente se encuentran amparadas en el expediente de Comunicación previa número 3321/2022.

Revisado por la que suscribe el expediente anteriormente mencionado, consta en el mismo informe técnico de fecha 13 de enero de 2025, mediante el cual se indica:

*“Conclusió: Vista la documentació aportada a l'expedient de referència, s'informa: • Atès que les obres sol·licitades queden subjectes al règim de comunicació prèvia d'acord amb l'art. 148 de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears i l'art. 269 del Reglament de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears.*

*Atès que no necessita altres informes d'organismes. Per tot això, pot arxivar-se l'expedient. Tot això sense perjudici de què, en qualsevol moment, se pugui sol·licitar inspecció de la comunicació prèvia per circumstàncies sobrevingudes.”*

Por tanto, en base a lo anteriormente indicado y visto que en el presente expediente no constaba el informe técnico transcrito, procede estimar las alegaciones.

**Segundo.-** El artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de Procedimiento Común de las Administraciones Públicas, establece que:

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

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

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.- ESTIMAR** las alegaciones presentadas en fecha de 1 de agosto de



## Ajuntament d' Andratx

---

2025, (RGE 2025-E-RE-2025) por parte de Matthias Gärtner con DNI Y7\*\*\*\*8H, visto que las obras objeto del presente expediente se encuentran amparadas por el comunicación previa (Exp 3321/2022) tal y como se indica en el informe técnico de fecha de 13/01/2025, y como consecuencia:

**SEGUNDO.- FINALIZAR** el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 18/07/2025, seguido contra HENKEL SARKA con DNI Y6\*\*\*\*1H y GAERTNER MATTHIAS con DNI Y7\*\*\*\*8H, en concepto de propietarios, y contra MATTHIAS SARKA REAL ESTATE CB con CIF E67897777.

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

<b>Expedient 9885/2024. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

### Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9885/2024, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

1º.- En fecha 11 de febrero de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 038, por una inspección realizada en AV S'ALMUDAINA 1 – PORT D'ANDRATX, referencia catastral n.º: 7180001DD4778S0001TA, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

*“IV) Descripció dels actes:*

*Personada en la citada situació es comprova que s'ha dut a terme la neteja, compactació i la anivellació del terreny i les obres ja descrites a l'anterior informe d'inspecció. Part de les obres descrites a l'expedient 924/2025.*

*A dia d'avui, les obres executades afecten a la zona ELP. ”*

*[...]*

*• Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

*1.- Demolició d'uns 6m lineals de mur de tancament de marès.*

*2.- Execució d'una caseta d'uns 0,40x0,40m aprox. i una alçada aproximada d'uns 1,20m amb la pre-instal·lació d'uns quadre elèctric.*

*3.- Neteja, compactació i la anivellació del terreny uns 500m2 aprox. les obres executades afecten a la zona ELP.*

*X) Persones responsables:*

*Propietaris cadastrals:*

*RIBOT ROSSELLO ANTONIO 78\*\*\*\*4B; 100,00% de Propiedad*

*\*\*\*\*\**

*Promotor:*

*CLUB DE VELA PUERTO DE ANDRATX G07044787*



## Ajuntament d' Andratx

---

*XII) Altres circumstàncies:*

*Atès que a la parcel·la objecte dels expedients de comunicacions prèvia 924/2025 i 1177/2025 s'han executat obres sense títol habilitant i per tant estaria en situació fora d'ordenació. I per tant, no es poden acollir al regim de comunicació prèvia.*

*Atès l'article 146.1.b i 148.1.b de la Llei 12/2017, de 29 de desembre de, d'urbanisme de les Illes Balears. Les obres descrites a l'expedient 924/2025 no es poden acollir al regim de comunicació prèvia.*

*Per tot això, s'ha de donat trasllat d'aquest informe al departament de gestió de llicències.”*

**2º.-** En fecha de 13 de febrero de 2025, mediante Decreto número 0642 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en AV S'ALMUDAINA 1 – PORT D'ANDRATX, referencia catastral n.º: 7180001DD4778S0001TA, , a ANTONIO RIBOT ROSSELLO con DNI 78\*\*\*\*4B, en concepto de propietario, y a CLUB DE VELA PUERTO DE ANDRATX con CIFG07044787, en concepto de promotor.

**3º.-** En fecha de 21 de febrero de 2025, la Inspectora Municipal emite informe mediante el cual indica:

**\*\*\*«\*IV) Descripció dels actes:**

*Atès el Decret 2025-0642 on s'ordena la Suspensió de tots els actes de parcel·lació, urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació, o qualsevol altre de transformació o d'ús del sòl o del subsòl que es puguin anar executant o desenvolupant a l'Avinguda Almudaina*

*1. La que subscriu informa que, personada en la citada situació a les 9:50h del dia 21/02/2025, es realitza inspecció visual de la parcel·la i es comprova que l'obra està oberta però no hi ha ningú treballant en el moment de la inspecció. Per tant, no es pot dur a terme la notificació del Decret de referència. No obstant, es penja el cartell informatiu de la suspensió a l'entrada de l'obra.*

*Es comprova que s'ha dut a terme la neteja, compactació i la anivellació del terreny*



## Ajuntament d' Andratx

---

*realitzant la aportació de diferents àrids. També s'ha realitzat dos pilar i la col·locació d'un raíl per una porta corredissa. Així com la instal·lació de bruc en el tancament i obres de rebaix de vorera sense l'autorització.*

*Les obres executades consistents en neteja compactació i la anivellació del terreny amb aportació de àrids afecten a la zona ELP. El rebaix de la voravia s'executa en via pública.*

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

*1.- Demolició d'uns 6m lineals de mur de tancament de marès. Instal·lació de pilars metalics i barrera corredissa.*

*2.- Execució d'una caseta d'uns 0,40x0,40m aprox. i una alçada aproximada d'uns 1,20m amb la pre-instal·lació d'un quadre elèctric.*

*3.- Neteja, compactació i la anivellació del terreny uns 500m2 aprox. les obres executades afecten a la zona ELP. Amb aportació de àrids (grava uns 500m2 i aportació arena de morter uns 440m2 aprox.)*

*4.- Execució de rebaix de la voravia uns 6m2 aprox.*

*5.- Canvi de la reixa de simple torsió i instal·lació de bruc en el mur de tancament existent. Uns 46m lineals aprox. »*

*XII) Persones responsables:*

*Propietaris cadastrals:*

*RIBOT ROSSELLO ANTONIO 78\*\*\*\*\*4B; 100,00% de Propiedad*

*Promotor: CLUB DE VELA PUERTO DE ANDRATX G07044787*

**4º.-** En fecha de 25de febrero de 2025, la Inspectora Municipal emite informe mediante el cual indica:

*«IV) Descripció dels actes:*

*Atès el Decret 2025-0642 on s'ordena la Suspensió de tots els actes de parcel·lació, urbanització, de construcció o d'edificació i d'instal·lació, o qualsevol altre de transformació o d'ús del sòl o del subsol que es puguin anar executant o desenvolupant a l'Avinguda Almudaina 1. La que subscriu informa que, personada en la citada situació el dia 25/02/2025 a les 11:40h., es realitza inspecció visual de la*



## Ajuntament d' Andratx

---

*parcel·la i es comprova que l'obra està tancada i no hi ha ningú.*

*Per tant, no es pot dur a terme la notificació del Decret de referència. El cartell informatiu de la suspensió segueix penjat. S'aprecia que les obres estan en el mateix estat que es descrit a l'informe d'inspecció de dia 21/02/2025.»*

**5º.-** En fecha de 5 de marzo de 2025, el Técnico Municipal emite valoración cautelar de las obras:

«Presupuesto total: 6.192,88€

#### 4. OBSERVACIONES:

- *A priori las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a las prescripciones establecidas, así como, 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 afecten estas actuaciones.*

- *El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de TRES (3) MES.»*

**6º.-** En fecha de 6 de marzo de 2025, el interesado presenta proyecto de legalización (RGE 2025-E-RE-2993) (Exp 2158/2025).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

infracció urbanística

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

1. La identificación de las personas presuntamente responsables.
  2. Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.
  3. La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.
  4. La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
  5. La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
  6. El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
  7. El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
  8. El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.
  9. Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.
  10. La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.
  11. La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.
  12. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.
  13. Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
  14. La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.
  - 15.
2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán



## Ajuntament d' Andratx

---

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:

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

Se consideran personas presuntamente responsables a ANTONIO RIBOT ROSSELLO con DNI 78\*\*\*\*4B, en concepto de propietario, y a CLUB DE VELA PUERTO DE ANDRATX con CIFG07044787, en concepto de promotor.

**Séptimo.-** Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

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

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 05/03/25 en **6.192,88.- euros**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **4.644,66.-euros (75% del valor de las obras) a cada uno de los responsables**. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

**Octavo.-** De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha



## Ajuntament d' Andratx

---

solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

4. La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario. Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.
5. Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.
6. A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.
  5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

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

**Undécimo.-** El artículo 187 LUIB regula la medida cautelar de suspensión:

*“Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos. Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción”.*

El apartado 2 del artículo 187 dispone que se actuará de la misma manera:

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.
- b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.



## Ajuntament d' Andratx

---

- c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.
- d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.
- e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. **Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso.** En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

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

Así mismo según el artículo 298 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca:

*“El régimen temporal de la orden de suspensión del artículo 187.4 de la LUIB implica que la orden adoptada dentro del procedimiento de restablecimiento mantiene su vigencia y efectos hasta que los actos que la motivaron obtengan el título urbanístico habilitante o sea restablecida a su estado anterior la realidad física alterada, con*



## Ajuntament d' Andratx

---

*independencia de que ello se produzca antes o después de la resolución del procedimiento de restablecimiento”.*

**Duocédimo.-** El incumplimiento de la orden de suspensión tendrá las siguientes consecuencias:

a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.

b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.

c) Se comunicará el incumplimiento, en su caso, al ministerio fiscal, a efectos de exigir la responsabilidad que corresponda.

A su vez, el artículo 176.1 LUIB prevé unas reducciones a la sanción que no se podrán aplicar si se incumple la presente orden de suspensión

Por último en relación a la orden suspensión, informar que el artículo 184.1.f) LUIB regula como circunstancia agravante *“No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado”.*

**Décimotercero.-** El artículo 195.2 apartado b) LUIB indica:

*“b) La presentación de la solicitud de licencia de legalización ante el ayuntamiento. El plazo de caducidad quedará suspendido desde la fecha de presentación y hasta que el ayuntamiento no resuelva expresamente esta solicitud o se produzca el silencio administrativo. Sin embargo, en caso de que el procedimiento de restablecimiento sea instruido por una administración distinta de la municipal, la suspensión se iniciará el día en que la persona interesada o el ayuntamiento le comuniquen que se ha presentado la solicitud, y se levantará el día en que se*



## Ajuntament d' Andratx

---

*produzca alguna de las siguientes circunstancias:*

- i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.*
- ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.*
- iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción del silencio administrativo.”*

**Décimocuarto:** El artículo 199 LUIB establece que:

*“En caso de que el procedimiento sancionador se tramite de forma simultánea al procedimiento de restablecimiento, los supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento de restablecimiento establecidos en el artículo 195.2 de esta ley también serán supuestos de suspensión de la caducidad del procedimiento sancionador.”*

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- ADOPTAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN** de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en AV S'ALMUDAINA 1 – PORT D'ANDRATX, referencia catastral n.º: 7180001DD4778S0001TA y en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad



## Ajuntament d' Andratx

---

física alterada al estado originario

**SEGUNDO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra ANTONIO RIBOT ROSSELLO con DNI 78\*\*\*\*4B, en concepto de propietario, y CLUB DE VELA PUERTO DE ANDRATX con CIFG07044787, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV S'ALMUDAINA 1 – PORT D'ANDRATX, referencia catastral n.º: 7180001DD4778S0001TA, consistentes en:

*“1.- Demolició d'uns 6m lineals de mur de tancament de marès. Instal·lació de pilars metalics i barrera corredissa.*

*2.- Execució d'una caseta d'uns 0,40x0,40m aprox. i una alçada aproximada d'uns 1,20m amb la pre-instal·lació d'un quadre elèctric.*

*3.- Neteja, compactació i la anivellació del terreny uns 500m2 aprox. les obres executades afecten a la zona ELP. Amb aportació de àrids (grava uns 500m2 i aportació arena de morter uns 440m2 aprox.)*

*4.- Execució de rebaix de la voravia uns 6m2 aprox.*

*5.- Canvi de la reixa de simple torsió i instal·lació de bruc en el mur de tancament existent. Uns 46m lineals aprox. “*

Y como consecuencia:

- Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.
- Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su



## Ajuntament d' Andratx

tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

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

**TERCERO.- INICIAR** un procedimiento sancionador contra ANTONIO RIBOT ROSSELLO con DNI 78\*\*\*\*4B, en concepto de propietario, y CLUB DE VELA PUERTO DE ANDRATX con CIFG07044787, en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV S'ALMUDAINA 1 – PORT D'ANDRATX, referencia catastral n.º: 7180001DD4778S0001TA , consistentes en:

*“1.- Demolició d'uns 6m lineals de mur de tancament de marès. Instal·lació de pilars metalls i barrera corredissa.*

*2.- Execució d'una caseta d'uns 0,40x0,40m aprox. i una alçada aproximada d'uns 1,20m amb la pre-instal·lació d'un quadre elèctric.*

*3.- Neteja, compactació i la anivellació del terreny uns 500m2 aprox. les obres executades afecten a la zona ELP. Amb aportació de àrids (grava uns 500m2 i aportació arena de morter uns 440m2 aprox.)*

*4.- Execució de rebaix de la voravia uns 6m2 aprox.*

*5.- Canvi de la reixa de simple torsió i instal·lació de bruc en el mur de tancament existent. Uns 46m lineals aprox. “*

Y como consecuencia:

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

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de



## Ajuntament d' Andratx

inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

- B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 05/03/25 en **6.192,88.-euros**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de 4.644,66.-euros (75% del valor de las obras) a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

- Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación 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



## Ajuntament d' Andratx

embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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

- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.
- Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada.

**CUARTO.- SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR N° 9885/2024** en virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 6 de marzo de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-2993) (Exp 2158/2025), y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del



## Ajuntament d' Andratx

expediente **9885/2024 QUEDA SUSPENDIDO** desde EL 6/03/2025 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.

**QUINTO.- NOTIFICAR** la resolución a las personas interesadas con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

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

<b>Expedient 1928/2024. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

### Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1928/2024, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** En fecha de 10 de noviembre de 2023, la Celadora Municipal emitió informe de inspección mediante el cual indica:

*"4.-Parcel·la 359 del polígon 16, amb referència cadastral 07005A016003590000RT:*

*A l'Ajuntament, amb les eines que tinc a la meva disposició, s'ha comprovat que per aquesta situació no consten expedients d'obra. Vistes les diferents fotografies aèries, s'aprecia que en aquesta parcel·la a l'any 1956 no hi havia cap construcció. No obstant, es detecta que des de l'any 2001 es comença a construir i anar ampliant fins a dia d'avui. Per tant, les obres executades sense llicència són:*

*a) construcció d'uns 14m2 aprox., aparentment amb ús habitatge de planta baixa, que s'hauria executat entre els anys 1956 i 1984.*

*b) construcció d'uns 80m2 aprox., aparentment amb ús habitatge de planta baixa. Vistes les diferents fotografies aèries, s'aprecia que aquest volum s'hauria executat entre els anys 1989 i 2001. No obstant, s'aprecia que entre els anys 2015 i 2018 s'hauria executat una reforma i noves cobertes.*



## Ajuntament d' Andratx

---

c) terrassa formigonada d'uns 55m<sup>2</sup> aprox.. Vistes les diferents fotografies aèries, s'aprecia que s'hauria executat entre els anys 2001 i 2002.

d) construcció d'uns 6m<sup>2</sup> aprox. que s'hauria executat entre els anys 2001 i 2002.

e) construcció d'uns 9m<sup>2</sup> aprox. que s'hauria executat entre els anys 2001 i 2002.

f) construcció d'uns 30m<sup>2</sup> aprox. Vistes les diferents fotografies aèries, s'aprecia que en la zona on hi ha aquesta construcció, entre els anys 2002 i 2006 es va executar una construcció d'uns 15m<sup>2</sup> que entre els anys que s'hauria executat entre els anys 2012 i 2015 s'hauria ampliat i reformat integralment, quedant la construcció que hi ha a dia d'avui. Annexa aquest construcció hi ha una terrassa de formigó d'uns 24m<sup>2</sup> aprox. que s'hauria executat entre els anys 2012 i 2015.

g) piscina d'uns 36m<sup>2</sup> de mirall d'aigua i una terrassa que l'envolta d'uns 165m<sup>2</sup> aprox. Vistes les diferents fotografies aèries, s'aprecia que aquestes obres s'haurien executat entre els anys 2002 i 2006.

h) Construcció sobre la terrassa que envolta la piscina, d'uns 12m<sup>2</sup> aprox. Vistes les diferents fotografies aèries, aquesta construcció s'hauria executat entre els anys 2012 i 2015. Entre els anys 2015 i 2018 s'ha executat una annexa d'uns 5m<sup>2</sup> aprox.

i) Construcció d'uns 37m<sup>2</sup> aprox. amb un annexa d'uns 4m<sup>2</sup> aprox. Vistes les diferents fotografies aèries, s'aprecia que en aquesta situació entre els anys 2001 i 2002 es va executar una construcció d'uns 16m<sup>2</sup> aprox. i que es va ampliar entre els anys 2002 i 2006 quedant el volum que hi ha a dia d'avui. L'annexa s'hauria executat entre els anys 2008 i 2010.

Titularitat cadastral:

AMORES FERNANDEZ RAMON 05\*\*\*\*\*0G; 100,00% de Propiedad”

2º.- En fecha de 21 de julio de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras:

“Criterios de valoración

Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de



## Ajuntament d' Andratx

España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras.

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

Descripción	Fecha de ejecución	Medidas	Precio	Coefficientes	Valoración
a) Vivienda PB	1956-1984	14m <sup>2</sup>	159,88€ formula COAMca	1x1x2,3x0,5	2.574,068 €
b) Vivienda PB	1989-2001	80m <sup>2</sup>	159,88€ formula COAMca	1x1x2,3	29.417,92 €
c) terrassa formigonada	2001-2002	55m <sup>2</sup>	24,29€/m <sup>2</sup> libro precios COAATMca	0,6	801,57€
d) construcció	2001-2002	6m <sup>2</sup>	198,02€ formula COAMca	1x1x2,3	2,732,67€
e) construcció	2001-2002	9m <sup>2</sup>	198,02€ formula COAMca	1x1x2,3	4.099,01€
f.1) construcció	2002-2006	30m <sup>2</sup>	205,86€ formula COAMca	1x1x2,3	14.204,34 €
f.2) terrassa formigó	2012-2015	24m <sup>2</sup>	24,29€/m <sup>2</sup> libro precios COAATMca	0,8	466,368€
g.1) piscina	2002-2006	36m <sup>2</sup>	205,86€ formula COAMca	1x1x1,4	10.375,34 €
g.2) terrassa	2002-2006	165m <sup>2</sup>	24,29€/m <sup>2</sup> libro precios COAATMca	1	4007,85€



## Ajuntament d' Andratx

<b>h) construcció</b>	<b>2012-2018</b>	<b>17m2</b>	<b>329€</b> <i>formula</i> <b>COAMca</b>	<b>1x1x2,3</b>	<b>12.863,9€</b>
<i>i) construcció</i>	<i>2001-2002</i>	<i>41m2</i>	<i>198,02€</i> <i>formula</i> <i>COAMca</i>	<i>1x1x2,3</i>	<i>18.673,28</i> €

**Presupuesto total: 93.475,80 €**

### OBSERVACIONES:

- *No son legalizables por encontrarse la parcela afectada por una unidad de actuación no sistemática, según las NNSS 23*
- *El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de CINCO MES."*

**3º.-** En fecha de 24 de abril de 2025, el Pleno del Ayuntamiento de Andratx, acordó aprobar definitivamente el PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX de fecha 3 de abril de 2025 así como las fichas individualizadas de fecha 8 de abril de 2025, en el que se incluye la parcela catastral número 07005A016003 590000RT objeto del presente procedimiento.

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 relación al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto el Acuerdo de Pleno de fecha de 24 de abril de 2025 mediante el cual se aprueba el PROYECTO DE EXPROPIACIÓN DE LA ACTUACIÓN NO SISTEMÁTICA ANS/1.A DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ANDRATX, en el que se incluye la parcela catastral número



## Ajuntament d' Andratx

---

07005A016003590000RT objeto del presente procedimiento, y en virtud del artículo 189.2 LUI: *“la obligación de reponer y de legalizar se transmitirán a las terceras personas adquirientes o sucesoras de las personas responsables que quedarán subrogadas en la misma posición que estas, sin perjuicio de las acciones civiles que, en su caso, puedan ejercer entre ellas”*

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.*
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.*
- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.*
- e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.*
- f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.*



## Ajuntament d' Andratx

---

- g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.*
- h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.*
- i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.*
- j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.*
- k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.*
- l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.*
- m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.*
- n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.*

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*

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

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

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

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

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

Se considera persona presuntamente responsable a **AMORES FERNANDEZ RAMON 05\*\*\*\*\*0G**, en concepto de propietario en el momento que se llevaron a cabo las infracciones urbanísticas

**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



## Ajuntament d' Andratx

---

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.

La valoración de las obras por parte del Técnico Municipal es por importe de **12.863,90.-euros**.

Por ende, corresponde una sanción por importe de **9.647,92.-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.-** El artículo 26 del Decreto 1/2024 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

**Noveno.-** El artículo 26 del mismo Decreto indica que:

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

*3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- INICIAR** un procedimiento sancionador contra RAMÓN AMORES FERNANDEZ con DNI 05\*\*\*\*\*0G, en concepto de propietario en el momento que se llevaron a cabo las infracciones urbanísticas, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en PARCELA 359 POLIGONO 16-ANDRATX consistentes en *“Construcción 17m2”*

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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 6.643€, según el presupuesto de legalización, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

La valoración de las obras por parte del Técnico Municipal es por importe de **12.863,90.-euros.**

Por ende, corresponde una sanción por importe de **9.647,92.-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 2337/2025 de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA 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



## Ajuntament d' Andratx

sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

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

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

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

Expedient 1882/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

### Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1882/2024, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** En fecha de 9 de febrero de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de la VIVIENDA N.º 3 DEL PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES AISLADOS CON PISCINA (CFO de MA 204/2004 y MD 24/2017), situada en CARRER TUDÓ, 14 (SOLARES 25 – 31) – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6177414DD4767N0003IU, solicitado por INVERSIONES MEDFORD S.A., puesto que:

*“1º.- L'edificació construïda no s'ajusta al projecte autoritzat, com s'indica als punts 4 i 7 de les consideracions tècniques sobre l'habitatge 3, es comprova una planta soterrani que no consta al projecte autoritzat i aquesta modificació suposa un augment del paràmetre d'ocupació per tant les modificacions introduïdes son canvis substancials, per tant en compliment amb l'article 156 de la LUIB, les obres s'haurien*



## Ajuntament d' Andratx

---

*d'haver paralizat i ja es troben acabades i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització o de restabliment.*

*2º.- L'obra executada no dona compliment als punts a i c recollits a l'article 382.4 del Reglament General de la Llei 2/2014, per tant no es compleixen els requisits per sol.licitar la primera utilització i ocupació parcial.”*

**2º.-** En fecha de 5 de septiembre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

*“Presupuesto total: 270.499,01 €*

#### **4. OBSERVACIONES:**

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

*- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de seis (6) MES/ES.”*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

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

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

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

- 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



## Ajuntament d' Andratx

---

187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

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

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

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

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

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

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

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

*“1. La resolución por la que se dispone el inicio del procedimiento deberá contener al*



## Ajuntament d' Andratx

---

*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.*
- n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a*



## Ajuntament d' Andratx

---

*efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

Se considera persona presuntamente responsable a INVERSIONES MEDFORD SA con CIF B07423163 en concepto de promotor, y a PROYECTOS PLANTINO SL con CIF B16513277 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 5/09/2025, valora las obras en **270.499,01.-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **202.874,25.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento



## Ajuntament d' Andratx

---

podrían 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 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*



## Ajuntament d' Andratx

---

*cargos o propuesta de resolución.*

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra INVERSIONES MEDFORD SA con CIF B07423163 en concepto de promotor, y PROYECTOS PLANTINO SL con CIF B16513277 en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER TUDÓ, 14 (SOLARES 25 – 31) – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX) referencia catastral 6177414DD4767N0003IU, consistentes en:

*“Planta soterrani - M2 151,34*

*Escalera - M2 6.15 ”*

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

**SEGUNDO.- INICIAR** un procedimiento sancionado contra INVERSIONES MEDFORD SA con CIF B07423163 en concepto de promotor, y PROYECTOS PLANTINO SL con CIF B16513277 en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER TUDÓ, 14 (SOLARES 25 – 31) – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX) referencia catastral 6177414DD4767N0003IU, consistentes en:

*“Planta soterrani - M2 151,34*

*Escalera - M2 6.15 ”*

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 **270.499,01.- 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



## Ajuntament d' Andratx

---

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 5/09/2025, valora las obras en **270.499,01.-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **202.874,25.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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.

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

<b>Expedient 1316/2018. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

### Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística número 1316/2018 (68/2016 IU), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 19 de octubre de 2018, acordó:

*"PRIMERO. Desestimar las alegaciones presentadas por el Sr. Edward Benjamin Thomas Sowton, exceptuando la que hace referencia a la no responsabilidad del Sr. Sowton, en cuanto a la imposición de la sanción, por las obras ejecutadas anteriormente a la adquisición de la propiedad por el mismo, en base a los argumentos expuestos en el Informe Jurídico.*

*SEGUNDO.- Ordenar al SR. EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE Y2107032Q, en concepto de propietario, la reposición a su estado originario de la realidad física alterada por las actuaciones realizadas sin título habilitante y no legalizables, situadas en POLÍGONO 6- PARCELA 215-ANDRATX, consistentes en:*

**NIVEL PLANTA BAJA**

- Piscina (2002) - Garaje (1997)
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (1997)



## Ajuntament d' Andratx

---

- Terraza (2014) - Pérgola (1994). Derribo sin licencia
- Barbacoa (1991) Consta una suspensión de obras (37/1991-SO, por encontrarse en una parcela colindante)
- Reforma interior de vivienda (2014) NIVEL PLANTA PRIMERA
- Reforma interior de vivienda (2014)
- Terraza (2014)
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (2014)
- Reforma interior de vivienda (2014)
- Cambio de cubiertas (2014)

Lo que implica, de acuerdo al artículo 192.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB):

- La demolición de las obras
- La restitución de los terrenos a su estado anterior
- El cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualquiera de los servicios públicos

TERCERO. La demolición ha de ser ejecutada en el plazo de cuatro meses, de acuerdo con el informe del Arquitecto Técnico Municipal de fecha 19 de diciembre de 2016, disponiendo del plazo de dos meses para instar ante el Ayuntamiento el proyecto de restablecimiento (la reposición y la legalización) a partir de la notificación del acto administrativo que adopte la orden de restablecimiento, según dispone el artículo 192.3 de la LUIB. Según establece el artículo 193.1 de la LUIB “como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*visado colegial obligatorio.*

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

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

*CUARTO. Apercibir al interesado que el incumplimiento de la orden de eliminación de las obras ilegales y de restitución de la parcela a su estado anterior determinará, de acuerdo con el artículo 194 de la LUIB, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta.*

*QUINTO. Comunicar al interesado que de acuerdo con el artículo 176 de la LUIB:*

*2. El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90%; y en un 80%, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo*



## Ajuntament d' Andratx

---

*otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.*

*SEXTO. Imponer al SR. EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, en calidad de propietario, una sanción de 258.452,128 € por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante y no legalizables en PARCELA 215- POLÍGONO 06- ANDRATX, por los motivos expuestos en el Informe Jurídico.*

*SÉPTIMO. Las sanciones recogidas en la presente propuesta de resolución se pueden reducir, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB en: 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.*

*OCTAVO. Dar traslado del Acuerdo al interesado con indicación de los Recursos que procedan; el Recurso Potestativo de Reposición, cuyo plazo será de un mes, de acuerdo con el artículo 123 y 124 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, o impugnar el Acto Administrativo directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo".*

*El anterior acuerdo se notificó al interesado el 11/12/2018.*

**2º.-** El 25 de febrero de 2020, la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral de la finca con referencia catastral nº 07005A006002150000RX en el que aparecen como titulares:

**EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, NIE núm. YXXXX032Q**

**LUISA JANE MORLEY, NIE núm. YXXXX985S**

**3º.-** El 25 de marzo de 2020, el celador municipal emite el siguiente informe:



## Ajuntament d' Andratx

---

*"1. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN: Atender la petición por porte del área de Disciplina para la comprobación del estado de la parcela situada en el polígono 6 parcela 215.*

*2. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS: Personado en la dirección anteriormente citada, en varias ocasiones, sin haber podido acceder a su interior para comprobar su estado. Se comunica a esta unidad para que realice un requerimiento a la propiedad, para poder acceder al interior de la vivienda, realizar una inspección y poder continuar con la tramitación del expediente". A tal efecto, se cursa un requerimiento a Edward Benjamin Thomas Sowton RGS nº 2020-SRE-1201 de 25/03/2020 y otro a LUISA JANE MORLEY, RGS nº 2020-S-RC-1292 de 25/03/2020."*

**4º.-** El 11 de mayo de 2020, la Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

*"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. (1316/2018 8 68/2016 IU). En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data el 19 d'octubre de 2018 la resolució de l'expedient sancionador i de restabliment de la realitat física alterada per actuacions realitzades sense títol habilitant i no legalitzables al POLÍGON 6- PARCEL·LA 215-ANDRATX.*

*Resolució que es va notificar l'interessat Sr. EDWARD BENJAMIN SOWTON , com a titular de l'habitatge mitjançant registre de sortida 2018-S-RC-7088 en data 11/12/2018. El termini per presentar de forma potestativa el recurs de reposició era del 12/12/2018 a 12/01/2019. I no es va presentar cap recurs.*

*Així mateix el termini per presentar davant el Departament de Llicències el projecte de demolició de l'obra i restitució del terrenys al seu estat anterior era de dos mesos, es a dir del 12/12/2018 a 12/02/2019. I a data actual segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat davant el Departament de Llicències cap projecte de demolició de l'obra.*

*Així mateix en data 13/01/2020 segons registre 2020-E-RE-93 el representant del Sr. EDWARD BENJAMIN SOWTON, el Sr. DANIEL JUAN RIERA sol·licita vista i còpia de l'expedient. ; en el qual hi té accés amb l'obtenció de còpies en data 15/01/2020 segons documentació que es troba dins l'expedient i a l'expedient relacionat 401/2020.*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d' urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la incoació de l'expedient per a la imposició de multes coercitives fins al compliment de l'ordre de reposició de la realitat física al seu estat anterior per les actuacions realitzades sense títol habilitant".*

**5º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de junio de 2020, acordó:

*"PRIMERO.- INCOAR expediente para la imposición de multas coercitivas contra EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, hasta el cumplimiento de la orden de reposición de la realidad física en su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx, por un importe cada vez de 17.290,37 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.*

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

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

**6º.-** En fecha 13 de julio de 2020, RGE nº 2020-E-RE-3182, ANDRES MARIANO DELLA, con DNI nº 4310XXXXF, en nombre y representación de EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE nº Y210XXXXQ, solicita ampliación del plazo para presentar proyecto de demolición.

**7º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de julio de 2020, acordó denegar la solicitud de ampliación del plazo para presentar el proyecto de restablecimiento presentada el 13 de julio de 2020, RGE nº 2020-E-RE-3182, por ANDRES MARIANO DELLA, con DNI nº 4310XXXXF, en nombre y representación de EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE nº Y210XXXXQ (exp. 1316/2018), por los motivos expuestos en los fundamentos jurídicos.

**8º.-** El 14 de octubre de 2020 la Administrativa emite la Diligencia siguiente:



## Ajuntament d' Andratx

---

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1316/2020 ( IU 68/2016). En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 3 de junio de 2020 de incoar expediente de imposició de multes coercitives.*

*Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat: EDWARD BENJAMIN SOWTON en data 24-07-2020 mitjançant publicació al BOE núm. 201.*

*Vist que en data 13/07/2020 es va presentar sol·licitud d'ampliació de terminis per presentar projecte de demolició, denegat per la JGL de data 31-07-2020. El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 25/07/2020 a 24/08/2020 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.*

*Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències. “*

**9º.-** En fecha de 23 de octubre de 2020, la Junta de Gobierno Local, acordó:

*“PRIMERO.- IMPONER a EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 19 de octubre de 2018, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx”*

**10º.-** En fecha de 11 de diciembre de 2020, la Junta de Gobierno Local acordó:

*“PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas el 12 de noviembre de 2020, RGE n.º 2020-E-RE-5970, por ANDRES MARIANO DELLA, con DNI nº 4310XXXXF, en nombre y representación de EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE nº Y210XXXXQ, contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 23 de octubre de 2020, en el sentido expuesto en el primer fundamento jurídico.”*

**11º.-** En fecha de 10 de marzo de 2023, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

*“IV) Descripció dels actes: Personada en la citada situació, per dur a terme una*



## Ajuntament d' Andratx

---

*inspecció visual, es comprova que l'estat actual, del volums i des de l'exterior de l'edificació, s'ajusta a allò descrit als plànols d'estat final amb visat 2021/03572 de 27/04/2021 adjunts al Registre d'Entrada2022-E-RE-2405 de 28/03/2022.*

*Per tant, es conclou que tots els volums sense títol habilitant haurien estat demolits però, aparentment, no s'ha legalitzat la reforma interior de l'habitatge.”*

**12º.-** En fecha de 28 de marzo de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

*“PRIMERO.- IMPONER a EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, la segunda multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 19 de octubre de 2018, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx”*

**13º.-** En fecha de 21 de julio de 2025, la Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1316/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 28/03/2025, d'imposició segona multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar als següents interessats:*

*Sr. EDWARD B. SOWTON, en data 07/05/2025 (BOE Núm.110).*

*Sra LUISA JANE MORLEY, en data 07/05/2025 (BOE Núm.110).*

*Atès que el termini per presentar recurs era del 08/05/2025 a 07/06/2025 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs.”*

**14º.-** En fecha de 1 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno acordó:

*“PRIMERO.- IMPONER a EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, la tercera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) por incumplir la orden de*



## Ajuntament d' Andratx

---

*reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 19 de octubre de 2018, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx”*

**15º.-** En fecha de 6 de octubre de 2025, la Administrativa de Disciplina emitió diligencia mediante la cual indica:

*“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 1316/2018, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 01/08/2025, d'imposició tercera multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar als següents interessats:*

*Sr. EDWARD B. SOWTON, en data 22/08/2025 (BOE Núm.202).*

*Sra LUISA JANE MORLEY, en data 22/08/2025 (BOE Núm.202).*

*Atès que el termini per presentar recurs era del 23/08/2025 a 22/09/2025 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs.”*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** El artículo 192 de la LUIB regula la orden de restablecimiento de la realidad física alterada. Indica que la orden de restablecimiento dispondrá la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos en su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquier servicios públicos. La resolución del procedimiento recogerá el plazo para ejecutar la orden de restablecimiento y las consecuencias de su incumplimiento. El plazo mencionado incluirá el de ejecución de las tareas materiales indicado en la propuesta de restablecimiento y el plazo de que disponga la persona interesada para presentar ante el ayuntamiento el proyecto de restablecimiento, que no podrá exceder de dos meses.

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 19/10/2018, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo, que se notificó el 11/12/2018, por tanto el 11/02/2019 era el último día que tenía para presentar el proyecto de restablecimiento.



## Ajuntament d' Andratx

---

En fecha 3 de junio de 2020 de inició expediente para la imposición de multas coercitivas contra EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, y contra LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, hasta el cumplimiento de la orden de reposición de la realidad física en su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx y se concedió un trámite de audiencia de 15 días.

El interesado no presentó alegaciones sino que solicitó la ampliación del plazo para presentar el proyecto de restablecimiento que fue denegada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 31/07/2020.

Así mismo, visto el informe de inspección de la Celadora Municipal de fecha 10 de marzo de 2025 de mediante el cual indica que: *“Per tant, es conclou que tots els volums sense títol habilitant haurien estat demolits però, aparentment, no s’ha legalitzat la reforma interior de l’habitatge.”* no se ha llevado a cabo la completa restitución de todas las obras sin titulo habilitante, visto que en las mismas se incluyen las siguientes:

### “NIVEL PLANTA BAJA

- Piscina (2002) - Garaje (1997)
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (1997)
- Terraza (2014) - Pérgola (1994). Derribo sin licencia
- Barbacoa (1991) Consta una suspensión de obras (37/1991-SO, por encontrarse en una parcela colindante)
- Reforma interior de vivienda (2014)

### NIVEL PLANTA PRIMERA

- Reforma interior de vivienda (2014)
- Terraza (2014)
- Ampliación vivienda unifamiliar aislada (2014)
- Reforma interior de vivienda (2014)
- Cambio de cubiertas (2014)”

Consta diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha de 21/07/25 en la que



## Ajuntament d' Andratx

---

indica: "Atès que el termini per presentar recurs era del 08/05/2025 a 07/06/2025 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap recurs"

**\*\*SEGUNDO.-\*\***El artículo 193 de la LUIB regula el procedimiento a seguir, como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta Ley, para la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado.

De acuerdo con el artículo 193.1.b) de la LUIB, el proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará jefe informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas en un estado preexistente

**TERCERO.-** El artículo 194 LUIB regula el incumplimiento de la orden de restablecimiento:

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

*2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.*

*3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de*



## Ajuntament d' Andratx

---

*ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.*

*4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado”.*

Las obras se valoraron en 172.903,69 € de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras sin licencia emitido el 19/12/2016 por el Arquitecto Técnico Municipal. Por tanto, procede imponer multas coercitivas por un importe de 17.290,37 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento

Visto el informe de titularidad catastral que consta en el expediente son propietarios al 50% EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, y LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, por tanto, la multa coercitiva que procede imponer es por una cuantía de 8.645,18 € a cada uno.

**CUARTO.-** En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- IMPONER** a EDWARD BENJAMIN THOMAS SOWTON, con NIE núm. YXXXX032Q, la cuarta multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) y a LUISA JANE MORLEY, con NIE núm. YXXXX985S, la primera multa coercitiva por importe de 8.645,18 € (correspondiente con el derecho de propiedad del 50%) por incumplir la orden de reposición de la realidad física alterada a su estado anterior dictada por la Junta de Gobierno Local el 19 de octubre de 2018, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 215 del Polígono 6 de Andratx, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mensual.

Se adjunta al presente acuerdo las liquidaciones de la cuarta multa coercitiva.

**SEGUNDO.- ADVERTIR** que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 2901/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

### Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2901/2025, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

1º.- En fecha de 2 de abril de 2025, la Inspectora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

"III) *Descripció dels actes:*

*Atès el Registre d'Entrada de referència. Personada en la citada situació es comprova que s'ha dut a terme la instal·lació de panells metàl·lics sobre els mur de tancament de la parcel·la. Aquest fet fa que augmenti l'alçada del mur de tancament. I s'han instal·lat portes per a vianants a les entrades.*

*Amb les eines que tinc a la meva disposició, no consta cap títol habilitant per la instal·lació dels citats panells.*

*Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

*-Instal·lació de panells metàl·lics sobre el mur de tancament augmentat l'alçada en:*

*a) 1m en uns 9m lineals aproximadament de tancament*

*b) 0,80m en uns 63m lineals aproximadament de tancament.*

*-Instal·lació de 4 portes metàl·liques per a vianants de uns 1x2m aproximadament.*

*X) Persones responsables:*



## Ajuntament d' Andratx

---

COMUNIDAD PROPIETARIOS PORTOSOL (H07309552)”

2º.- En fecha de 1 de octubre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“Presupuesto total: 13.427,48€

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

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de un(1) MES/ES ”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

b) El procedimiento sancionador.

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

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

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

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

d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.*
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que*



## Ajuntament d' Andratx

---

*puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

*“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

Se considera persona presuntamente responsable a COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POTOSOL con CIF H07309552.

**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 1/10/2025, valora las obras en **13.427,48-euros.**

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **10.070,61.-euros al responsable.** 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



## Ajuntament d' Andratx

---

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, del pago voluntario.*

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POTOSOL con CIF H07309552, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL PUIG CORNADOR 3-ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX) referencia catastral 6276019DD4767N, consistentes en:

*“-Instal·lació de panells metàl·lics sobre el mur de tancament augmentat l'alçada en:*

- a) 1m en uns 9m lineals aproximadament de tancament*
- b) 0,80m en uns 63m lineals aproximadament de tancament.*

*-Instal·lació de 4 portes metàl·liques per a vianants de uns 1x2m 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 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de



## Ajuntament d' Andratx

---

legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

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

**SEGUNDO.- INICIAR** un procedimiento sancionado contra COMUNIDAD DE PROPIETARIOS POTOSOL con CIF H07309552, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL PUIG CORNADOR 3-ANDRATX (PUERTO DE ANDRATX) referencia catastral 6276019DD4767N, consistentes en:

*“-Instal·lació de panells metàl·lics sobre el mur de tancament augmentat l'alçada en:*

*a) 1m en uns 9m lineals aproximadament de tancament*

*b) 0,80m en uns 63m lineals aproximadament de tancament.*

*-Instal·lació de 4 portes metàl·liques per a vianants de uns 1x2m 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.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **13.427,48.- 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



## Ajuntament d' Andratx

---

ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **10.070,61.-euros**. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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\*\*. \*\*



## Ajuntament d' Andratx

---

**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.

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

<b>B) ACTIVITAT DE CONTROL</b>
No hi ha assumptes
<b>C) PRECS I PREGUNTES</b>
No hi ha assumptes

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

