

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/40	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

17 / d'octubre / 2025

Durada:

Des de les 8:43 fins a les 9:07

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de l'acta de la sessió de dia 03/10/2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
Aprovació de l'acta de la sessió de dia 10/10/2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
Expedient 5469/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Atenent a la convocatòria de subvencions a entitats esportives d'Andratx per la participació a competicions nacionals de caràcter oficial fora de la CAIB en la temporada 2024/2025 aprovada per la Junta de Govern Local celebrada dia 4 de setembre de 2025.

Vistes les sol·licituds presentades amb la documentació requerida a la convocatòria, degudament completades.

Vist l'informe favorable emès pel tècnic corresponent.

Vist l'informe favorable de data 9 d'octubre de 2025 emès per la intervenció municipal d'una despesa autoritzada i compromesa.

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

PROPOSTA:

PRIMER.- Concedir la subvenció al Club Esportiu Andratx, Club Baloncesto Andratx y Club Gimnàstica Rítmica Es Vinyet per la participació a competicions nacionals segons la distribució proposada al quadre del punt SEGON.

SEGON.- Disposar l'import de 35.000€ de la subvenció a entitats esportives per la participació a competicions nacionals de caràcter oficial fora de la CAIB en la temporada 2024/2025 a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48002 del pressupost municipal a:

Nom	€
Club Esportiu Andratx **7191***	18.227,00€
Club Baloncesto Andratx **7439***	15.526,71€
Club Gimnàstica Rítmica Es Vinyet **7135***	1.246,29€



Ajuntament d' Andratx

TERCER.- Notificar el present acord als interessats requerint-se'ls perquè, en el termini de 10 dies hàbils comptadors des del dia següent de la notificació, duguin a terme la justificació de la subvenció segons l'establert a les bases reguladores.

QUART.- Comunicar a la intervenció i la recaptació municipal aquest acord per al seu coneixement i efectes oportuns.

Expedient 4890/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució DESFAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente **4890/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **SA VINYA D'EN PALOU S.L.**, correspondiente a la solicitud de **LICENCIA URBANÍSTICA DE CAMBIO DE USO DE VIVIENDA CON PISCINA A AGROTURISMO**, situada en el **POLÍGONO 12, PARCELA 288 – CAMÍ SA VINYA (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012002880000RY, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 25 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4738 y 2023-E-RE-4739), siendo completado en fecha 17 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5561), en fecha 22 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-5749), en fecha 10 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6340) y en fecha 4 de septiembre de 2023, se registró autorización emitida por la Direcció General Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8377).

2º.- La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 24 de noviembre de



Ajuntament d' Andratx

2023, acordó lo siguiente:

«PRIMERO. Informar favorablemente al proyecto presentado en fecha 25 de mayo de 2023, de cambio de uso de vivienda con piscina a agroturismo, ubicada en el Polígono 12, Parcela 288 – Camí Sa Vinya, 11 (Andratx), con referencia catastral 07005A012002880000RY, expediente 4890/2023, con visado COAIB n.º 11/05416/23 de fecha 23 de mayo de 2023, y solicitado por la entidad mercantil SA VINYA D' EN PALOU SL, a efectos de lo dispuesto en el artículo 37.1 de la LSR.

SEGUNDO. Dar traslado del expediente a la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, para la declaración de interés general, previa al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal.»

3º.- En fecha 27 y 28 de noviembre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 21 de noviembre de 2023, y por el Ingeniero Municipal en su informe de fecha 7 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13160 y 2023-S-RE-13126).

4º.- En fecha 8 de marzo de 2024, la parte interesada presentó en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2749), siendo completado en fecha 20 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3324), en fecha 1 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5191) y en fecha 15 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5701).

5º.- Consta Acuerdo de la Comissió Insular del Departament de Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca registrado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6315):

«Primer- Declarar que no procedeix la suspensió de la tramitació de la Declaració d'Interès general sol·licitada per la persona interessada dia 10 d'octubre de 2024 per no estar davant cap dels supòsits prevists en l'article 22 de la Llei 39/2015, d' 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.

Segon- Denegar la sol·licitud de declaració d'interès general de l'esmentada activitat, atès que d'acord amb la documentació aportada i en concordança amb els informes del Servei d'Ordenació del Territori de 20/02/2024 i del Servei d'Ordenació



Ajuntament d' Andratx

Turística de 10/07/2024, que s'adjunten, el projecte incompleix amb el que disposa l'article 44.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, l'article 27.3 del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT) i la Disposició Addicional Segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel que es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.»

6º.- En fecha 27 de noviembre de 2024 tuvo entrada en este Ayuntamiento trámite de audiencia por la interposición de recurso de alzada contra el acuerdo de denegación de la solicitud de declaración de interés general (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6890).

7º.- En fecha 7 de febrero de 2025, tuvo entrada en este Ayuntamiento la desestimación del recurso de alzada emitida por el Consell de Mallorca en base a los siguientes argumentos (R.G.E. n.º 2025-E-RC-741):

«1. El projecte de canvi d'ús no compleix amb l'article 44.2 de la Llei 8/2012 ja que s'ha pogut comprovar que de les construccions existents només l'habitatge de 190,36m2 estava construït legalment abans del 22/07/2012. La resta són ampliacions que s'han fet amb posterioritat a l'entrada en vigor de l'esmentada llei turística i no es poden destinar a l'activitat turística perquè tampoc no s'ajusten als paràmetres establerts en els instruments d'ordenació territorial i en la normativa d'aplicació (article 27.3 del PIAT).

2. El projecte de canvi d'ús no compleix amb la DA2 del Decret 39/2015, de 22 de maig, que determina que la superfície construïda abans de l'1 de gener no pot ser inferior al 50%. La superfície construïda d'agroturisme és de 448m2 i d'aquests només uns 190,36m2 són anteriors a l'1 de gener de 1960 i són un 42,49% del total.

3. El projecte de canvi d'ús no compleix amb l' apartat a) de l'article 27.3 del PIAT, ja que tot i que s'ha pogut comprovar que l'edificació principal de 190,36m2 és anterior a 1956 no es certifica la finalització dels projectes de reforma i ampliació (MA 146/2000 i MD 4020/2019) fins el 18/09/2023, una data molt posterior a la data d'entrada en vigor de la Llei 8/2012 (22/07/2012) que estableix l'article 44.2 i que en aquest cas és la limitació que estableix la legislació sectorial a la que fa al·lusió aquest apartat a) de l'article 27.3 del PIAT.



Ajuntament d' Andratx

4. La superfície de la piscina no compleix amb la superfície màxima de 75m² que estableix l'article 30.2.b) del PIAT ja que, tal com s'ha indicat anteriorment, l'únic document que certifica la superfície de la piscina és la llicència d'ocupació o de primera utilització atorgada el 18/09/2023 i en el qual s'indica que la seva superfície és de 84m².»

8º.- Consta informe técnico desfavorable emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 3 de septiembre de 2025:

«Atès la documentació de RGE: núm 2023-E-RE-4738 i posteriors indicades anteriorment, i projecte visat pel COAIB núm 11/05416/23 de data 23.05.2023, amb l'objecte de realitzar un canvi d'ús de l'habitatge amb piscina existent, a un agroturisme al polígon 12 parcel·la 288 del T.M Andratx, s'indica que:

- Se sol·licita llicència de canvi d'ús, existeix un habitatge unifamiliar aïllat i piscina, executat segons llicències indicades amb anterioritat. El projecte planteja el canvi d'ús d'aquest habitatge, sense crear-ne de noves construccions, a l'ús d'agroturisme.

- El règim d'usos de sòl rústic previst s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.

- Segons l'annex del Pla territorial insular de Mallorca – les activitats i definicions regulades a la matriu d'ordenació del sòl rústic, seran considerades com activitats complementàries l'agroturisme i el turisme rural entre altres, dins les activitats del sector primari. Segons la matriu d'ordenació del sòl rústic del PTM i la Llei 6/1999, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, l'ús d'aquestes activitats complementàries, serà condicionat, a sòl de naturalesa AT. També és considerada activitat complementària i ús condicionat, en base als articles 279 i 280 de les NS'23 . Segons norma 15.6 d'aquest pla, per als ús condicionats, són requisits addicionals per ser autoritzats, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general.

Consta acord de la comissió Insular del departament de territori i urbanisme, Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada el 25.10.2024, que indica que:



Ajuntament d' Andratx

«...PRIMER.- Declarar que no procedeix la suspensió de la tramitació de la Declaració d'Interès general sol·licitada per la persona interessada dia 10 d'octubre de 2024, per no estar davant cap dels supòsits prevists en l'article 22 de la Llei 39/2015, d' 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.

SEGON.- Denegar la sol·licitud de declaració d'interès general de l'esmentada activitat, atès que d'acord amb la documentació aportada i en concordança amb els informes del Servei d'Ordenació del Territori de 20 de febrer 2024 i del Servei d'Ordenació Turística de 10 de juliol de 2024, que s'adjunten, el projecte incompleix amb el que disposa l'article 44.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, l'article 27.3 del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT) i la Disposició Addicional Segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel que es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears...»

Contra aquest acord consta recurs alçada el qual el consell executiu del Consell de Mallorca en sessió celebrada el dia 05.02.2025 adopta el següent acord:

«....1r. Desestimar el recurs d'alçada interposat per la Sra. Magdalena Frau Alemany, en representació de la mercantil SA VINYA D'EN PALOU, SL, contra l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 25 d'octubre de 2024, pel qual es va denegar la sol·licitud de declaració d'interès general formulada per SA VINYA D'EN PALOU, SL, pel canvi d'ús d'habitatge amb piscina a agroturisme a la parcel·la 288 del polígon 12 del terme municipal d'Andratx.

2n. Confirmar l'acord recorregut.

3r. Assenyalar que, contra aquest acord, que de conformitat amb l'article 114.1.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la seva notificació. Això en aplicació de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa-administrativa....»

· Segons norma 15 del PTM i d'acord amb la previsió de l'article 37.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, per autoritzar activitats i usos



Ajuntament d' Andratx

del sector primari, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura. Com s'ha indicat anteriorment, consta informe preceptiu i vinculant que estableix la llei 3/2019, de 31 de gener, Agrària de les Illes Balears, favorable (RGE: 2023-E-RE-8377 de data 04.09.2023), de l'activitat complementària d'agroturisme en explotació preferent dins el sòl rústic, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació – Direcció General Agricultura Ramaderia i Desenvolupament Rural.

D'altra banda, en base a l'annex II del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, els projectes consistents en la instal·lació hotelera fora de les àrees urbanes i construccions associades, així com qualsevol projecte que suposi un canvi d'ús del sòl a una superfície igual o superior a 40ha al sòl rústic comú, no inclòs en l'annex I, figuren entre els projectes objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada.

No consta a l'expedient avaluació d'impacte ambiental.

CONCLUSIÓ:

En base a l'exposat anteriorment, i al projecte presentat amb visat pel COAIB núm 11/05416/23 de data 23.05.2023; s'informa que atès a l'acord de La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 25 d'octubre de 2024, de denegar la sol·licitud de declaració d'interès general de l'esmentada activitat sol·licitada, la tècnica que subscriu emet el present informe tècnic desfavorable.»

9º.- Consta informe jurídico desfavorable emitido en fecha 23 de septiembre de 2025, puesto que la Comissió Insular del Departament de Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca denegó la solicitud de declaración de interés general en fecha 25 de octubre de 2024.

10º.- En la sesión de la Junta de Gobierno Local celebrada en fecha 26 de septiembre de 2025 no hubo acuerdo, por lo que se dejó pendiente de estudio, ya que *«hi consten certes contradiccions en quan a l'informe d'impacte ambiental i legalització, s'ha intentat contactar amb la tècnica redactora de l'informe i davant la impossibilitat de poder contactar amb ella es deixa pendent d'estudi per la pròxima sessió.»*

11º.- Consta nuevo informe técnico desfavorable emitido por la Arquitecta Municipal en fecha 3 de octubre de 2025:



Ajuntament d' Andratx

«Atès que a la sessió celebrada el 26.09.2025, per la Junta de Govern Local en relació a la llicència de l'expedient 4890/2023, no hi ha acord i es deixa pendent d'estudi, ja que *«hi consten certes contradiccions en quan a l'informe d'impacte ambiental i legalització, s'ha intentat contactar amb la tècnica redactora de l'informe i davant la impossibilitat de poder contactar amb ella es deixa pendent d'estudi per la pròxima sessió»*, la tècnica que subscriu indica que:

En relació amb el punt en el qual s'indicava a l'informe tècnic anteriorment emès de data 09.09.2025, que:

- *«D'altra banda, en base a l'annex II del Decret legislatiu 1/2020, de 28 d'agost, pel que s'aprova el Text refós de la Llei d'avaluació ambiental de les Illes Balears, **els projectes consistents en la instal·lació hotelera fora de les àrees urbanes i construccions associades, així com qualsevol projecte que suposi un canvi d'ús del sòl a una superfície igual o superior a 40ha al sòl rústic comú, no inclòs en l'annex I, figuren entre els projectes objecte d'avaluació d'impacte ambiental simplificada. ***

No consta a l'expedient avaluació d'impacte ambiental.»

S'ha comprovat que sí que consta a l'expedient escrit del Govern Balear- Conselleria d'habitatge, Territori i Movilitat- Comissió Medi Ambient, de data 31.01.024, (RGE: 2024-E-RE-607), que indica:

«Assumpte: consulta i petició d'informe en relació amb el projecte de canvi d'ús d'habitatge amb piscina a agroturisme, polígon 12, parcel·la 288 T.M. Andratx

El projecte referenciat a l'assumpte segueix el procediment per determinar si s'ha de subjectar o no a avaluació d'impacte ambiental segons els articles 45 a 47 de la llei 21/2013, de 9 de desembre, d'avaluació ambiental.

Com administració afectada, us sol·licitem consulta en relació a la realització del projecte, que s'ha d'emetre en el termini de 20 dies d'acord amb l'article 46.2 de la llei 21/2013.

Us comuniquem que podeu consultar l'estudi d'impacte ambiental al següent enllaç: <http://cmaib.caib.es>

La cap de servei d'Assessorament Ambiental



Ajuntament d' Andratx

Margarita Femenia Riutort»

Atès la documentació ambiental publicat, s'entén esmenat aquest aspecte, havent-se facilitat projecte d'avaluació d'impacte ambiental.

Atès la documentació de RGE: núm 2023-E-RE-4738 i posteriors indicades anteriorment, i projecte visat pel COAIB núm 11/05416/23 de data 23.05.2023, amb l'objecte de realitzar un canvi d'ús de l'habitatge amb piscina existent, a un agroturisme al polígon 12 parcel·la 288 del T.M Andratx, s'indicava que:

- Se sol·licita llicència de canvi d'ús, existeix un habitatge unifamiliar aïllat i piscina, executat segons llicències indicades amb anterioritat. **El projecte planteja el canvi d'ús d'aquest habitatge, sense crear-ne de noves construccions, a l'ús d'agroturisme.**
- El règim d'usos de sòl rústic previst s'estableix d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, i sense perjudici de les especialitats introduïdes per la legislació sectorial.
- Segons l'annex del Pla territorial insular de Mallorca – les activitats i definicions regulades a la matriu d'ordenació del sòl rústic, **seran considerades com activitats complementàries l'agroturisme** i el turisme rural entre altres, dins les activitats del sector primari. Segons la matriu d'ordenació del sòl rústic del PTM i la llei 6/1999, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, **l'ús d'aquestes activitats complementàries, serà condicionat, a sòl de naturalesa AT.** També és considerada activitat complementària i ús condicionat, en base als articles 279 i 280 de les NS'23 . Segons norma 15.6 d'aquest pla, **per als ús condicionats, són requisits addicionals per ser autoritzats, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general.**

Consta acord de la comissió Insular del departament de territori i urbanisme, Consell Insular de Mallorca, en sessió celebrada el 25.10.2024, que indica que:

«...PRIMER.- Declarar que no procedeix la suspensió de la tramitació de la Declaració d'Interès general sol·licitada per la persona interessada dia 10 d'octubre de 2024, per no estar davant cap dels supòsits prevists en l'article 22 de la Llei



Ajuntament d' Andratx

39/2015, d' 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.

SEGON.- Denegar la sol·licitud de declaració d'interès general de l'esmentada activitat, atès que d'acord amb la documentació aportada i en concordança amb els informes del Servei d'Ordenació del Territori de 20 de febrer 2024 i del Servei d'Ordenació Turística de 10 de juliol de 2024, que s'adjunten, el projecte incompleix amb el que disposa l'article 44.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, l'article 27.3 del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT) i la Disposició Addicional Segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel que es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears...»

Contra aquest acord consta recurs alçada el qual el consell executiu del Consell de Mallorca en sessió celebrada el dia 05.02.2025 adopta el següent acord:

«.....1r. Desestimar el recurs d'alçada interposat per la Sra. Magdalena Frau Alemany, en representació de la mercantil SA VINYA D'EN PALOU, SL, contra l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 25 d'octubre de 2024, pel qual es va denegar la sol·licitud de declaració d'interès general formulada per SA VINYA D'EN PALOU, SL, pel canvi d'ús d'habitatge amb piscina a agroturisme a la parcel·la 288 del polígon 12 del terme municipal d'Andratx.

2n. Confirmar l'acord recorregut.

3r. Assenyalar que, contra aquest acord, que de conformitat amb l'article 114.1.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la seva notificació. Això en aplicació de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa-administrativa....»

- Segons norma 15 del PTM i d'acord amb la previsió de l'article 37.2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, per autoritzar activitats i usos del sector primari, serà preceptiu l'informe de la conselleria competent en matèria d'agricultura. Com s'ha indicat anteriorment, consta **informe preceptiu i vinculant** que estableix la llei 3/2019, de 31 de gener, **Agrària de**



Ajuntament d' Andratx

les Illes Balears, **favorable** (RGE: 2023-E-RE-8377 de data 04.09.2023), de l'activitat complementaria d'agroturisme en explotació preferent dins el sòl rústic, de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació – Direcció General Agricultura Ramaderia i Desenvolupament Rural.

CONCLUSIÓ:

En base a l'exposat anteriorment, i al projecte presentat amb visat pel COAIB núm 11/05416/23 de data 23.05.2023; s'informa que **atès a l'acord de La Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme**, en sessió de dia 25 d'octubre de 2024, **de denegar la sol·licitud de declaració d'interès general** de l'esmentada activitat sol·licitada, la tècnica que subscriu emet el present **informe tècnic desfavorable.**»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la petición de licencia urbanística de cambio de uso de vivienda con piscina a agroturismo, situada en el Polígono 12, Parcela 288 – Camí Sa vinya (Andratx), proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons arquitectes S.L.P., con visado COAIB nº 11/05416/23 de fecha 23 de mayo de 2023, y presentada en este Ayuntamiento en fecha 25 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-4738).

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, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- **Comissió Insular del Departament de Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca:** consta informe desfavorable registrado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6315):

«Primer- Declarar que no procedeix la suspensió de la tramitació de la Declaració d'Interès general sol·licitada per la persona interessada dia 10 d'octubre de 2024 per no estar davant cap dels supòsits prevists en l'article 22 de la Llei 39/2015, d' 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.



Ajuntament d' Andratx

Segon- Denegar la sol·licitud de declaració d'interès general de l'esmentada activitat, atès que d'acord amb la documentació aportada i en concordança amb els informes del Servei d'Ordenació del Territori de 20/02/2024 i del Servei d'Ordenació Turística de 10/07/2024, que s'adjunten, el projecte incompleix amb el que disposa l'article 44.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, l'article 27.3 del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT) i la Disposició Addicional Segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel que es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.»

Consta este Acuerdo, consta recurso de alzada desestimado por el Consell de Mallorca en fecha 5 de febrero de 2025:

«...1r. Desestimar el recurs d'alçada interposat per la Sra. Magdalena Frau Alemany, en representació de la mercantil SA VINYA D'EN PALOU, SL, contra l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 25 d'octubre de 2024, pel qual es va denegar la sol·licitud de declaració d'interès general formulada per SA VINYA D'EN PALOU, SL, pel canvi d'ús d'habitatge amb piscina a agroturisme a la parcel·la 288 del polígon 12 del terme municipal d'Andratx.

2n. Confirmar l'acord recorregut.

3r. Assenyalar que, contra aquest acord, que de conformitat amb l'article 114.1.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la seva notificació. Això en aplicació de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa-administrativa...»

- **Direcció General Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació:** consta autorización de fecha 4 de septiembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8377).

- **APR 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



Ajuntament d' Andratx

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:** no será necesaria nueva autorización, de conformidad con el Decreto nº 584/1972, de 24 de febrero, de la Direcció General d'Aviació Civil del Ministeri de Foment.

- **APT Costa:** parte de la parcela se encuentra afectada por los APR-Costa, pero el ámbito de actuación de las obras objeto del cambio de uso de la vivienda existente objeto de licencia no se encuentra incluido en el área de prevención, por lo que no se requerirá autorización previa.

TERCERO.- De conformidad con lo establecido en el Pla Territorial de Mallorca y el informe técnico municipal: *«les activitats i definicions regulades a la matriu d'ordenació del sòl rústic, seran considerades com activitats complementàries l'agroturisme i el turisme rural antre altres, dins les activitats del sector primari. Segons la matriu d'ordenació del sòl rústic del PTM i la Llei 6/1999, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, l'ús d'aquestes activitats complementàries, serà condicionat, a sòl de naturalesa AT. També és considerada activitat complementària i ús condicionat, en base als articles 279 i 280 de les NS'23 . Segons norma 15.6 d'aquest pla, per als ús condicionats, són requisits addicionals per ser autoritzats, en cada cas, mitjançant el procediment de declaració d'interès general.»*

Consta informe desfavorable de la Comissió Insular del Departament de Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca, registrado en este Ayuntamiento en fecha 25 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6315):

«Primer- Declarar que no procedeix la suspensió de la tramitació de la Declaració d'Interès general sol·licitada per la persona interessada dia 10 d'octubre de 2024 per no estar davant cap dels supòsits prevists en l'article 22 de la Llei 39/2015, d' 1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques.



Ajuntament d' Andratx

Segon- Denegar la sol·licitud de declaració d'interès general de l'esmentada activitat, atès que d'acord amb la documentació aportada i en concordança amb els informes del Servei d'Ordenació del Territori de 20/02/2024 i del Servei d'Ordenació Turística de 10/07/2024, que s'adjunten, el projecte incompleix amb el que disposa l'article 44.2 de la Llei 8/2012, de 19 de juliol, del Turisme de les Illes Balears, l'article 27.3 del Pla d'intervenció en àmbits turístics de Mallorca (PIAT) i la Disposició Addicional Segona del Decret 39/2015, de 22 de maig, pel que es fixen els principis generals de les activitats agroturístiques en explotacions agràries preferents de les Illes Balears.»

Consta recurso de alzada contra el acuerdo de denegación de la sol·licitud de declaración de interés general, el cual, en sesión celebrada en fecha 5 de febrero de 2025, el Consell executiu del Consell de Mallorca adoptó el siguiente acuerdo:

«....1r. Desestimar el recurs d'alçada interposat per la Sra. Magdalena Frau Alemany, en representació de la mercantil SA VINYA D'EN PALOU, SL, contra l'acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme de 25 d'octubre de 2024, pel qual es va denegar la sol·licitud de declaració d'interès general formulada per SA VINYA D'EN PALOU, SL, pel canvi d'ús d'habitatge amb piscina a agroturisme a la parcel·la 288 del polígon 12 del terme municipal d'Andratx.

2n. Confirmar l'acord recorregut.

3r. Assenyalar que, contra aquest acord, que de conformitat amb l'article 114.1.a) de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, posa fi a la via administrativa, es pot interposar recurs contenciós administratiu davant el Jutjat Contenciós Administratiu de Palma, en el termini de dos mesos comptats a partir del dia següent al de la seva notificació. Això en aplicació de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa-administrativa....»

Por tanto, resulta de aplicación el artículo 252 del RLUIB que establece lo siguiente:

****1. El procedimiento de concesión de licencia urbanística municipal se iniciará a instancia de la persona interesada, mediante una solicitud acompañada de:*

a) La documentación que identifique a la persona solicitante y, en su caso, a su



Ajuntament d' Andratx

representante legal.

b) La definición, con el detalle suficiente, de la actuación para la que se solicita licencia, en los términos que prevé el artículo 151.1 de la LUIB.

c) Las autorizaciones concurrentes o los informes sectoriales, cuando la normativa correspondiente establezca su obtención previa a cargo de la persona interesada.

Cuando otros órganos de la misma administración que resuelva el procedimiento de licencia urbanística hayan de emitir las autorizaciones o informes previos, el órgano competente deberá solicitarlos de oficio. En el caso de autorizaciones o informes previos concurrentes que deban emitir órganos de una administración diferente a la que resuelva el procedimiento de licencia, se deberán solicitar igualmente de oficio, si así se prevé en la normativa sectorial dentro del plazo que esta determine, y a falta de previsión, en el plazo de cinco días desde la presentación de la documentación completa.

Asimismo, cuando el acto para el que se solicite licencia urbanística suponga la ocupación o la utilización del dominio público, la persona interesada deberá aportar las autorizaciones o las concesiones demaniales otorgadas por la administración titular, en los términos establecidos por la normativa reguladora del patrimonio de la administración pública correspondiente. La falta de autorización o de concesión, o su denegación impedirá obtener la licencia urbanística y al órgano competente otorgarla.”

En concordancia con lo anterior, el artículo 151 de la LUIB establece que:

”La ordenación del procedimiento para el otorgamiento de las licencias urbanísticas municipales se ajustará a las siguientes reglas:

(...)

2. Junto con la sol-licitud se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia. Asimismo, cuando el acto suponga la ocupación o la utilización del dominio público, se aportará la autorización o la concesión de la administración titular de este”.

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



Ajuntament d' Andratx

conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, 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 DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia urbanística de cambio de uso de vivienda con piscina a agroturismo, situada en el Polígono 12, Parcela 288 – Camí Sa vinya (Andratx), proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons arquitectes S.L.P., con visado COAIB nº 11/05416/23 de fecha 23 de mayo de 2023, y presentada en este Ayuntamiento en fecha 25 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-4738), puesto que la Comissió Insular del Departament de Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca denegó la solicitud de declaración de interés general en fecha 25 de octubre de 2024*.*

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

PRIMERO.- Denegar la licencia urbanística de cambio de uso de vivienda con piscina a agroturismo, situada en el Polígono 12, Parcela 288 – Camí Sa vinya (Andratx), solicitada por **SA VINYA D'EN PALOU S.L.**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Castell-Pons arquitectes S.L.P., con visado COAIB nº 11/05416/23 de fecha 23 de mayo de 2023, y presentada en este Ayuntamiento en fecha 25 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-4738), puesto que la Comissió Insular del Departament de Territori i Urbanisme del Consell Insular de Mallorca denegó la solicitud de declaración de interés general en fecha 25 de octubre de 2024*.*

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO**.
- Zonificación: **AT- HARMONITZACIÓ, APT COSTA**.

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON VEINTIDOS**



Ajuntament d' Andratx

CÉNTIMOS (30.884,22.-€).

3º.- 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. 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.

TERCERO. Dar traslado, si procede, a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

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

Expedient 6989/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6989/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN ANEXA A VIVIENDA**, situada en el **CARRER MIRÓ, 37 Y 39 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6792101DD4769S, solicitado por **D. JAN NIKLAS PHILIPPIAK Y D. CHRISTOPH BRUENDL**, 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 9 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9096), siendo completado en fecha 27 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9472), en fecha 16 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-10278), en fecha 17 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11850), en fecha 11 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14284), en fecha 30 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1371) y en fecha 29 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7513).

2º.- En fecha 24 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

«5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Dia 09 d'agost de 2024 i núm. de registre 2024-E-RE-9096 es presenta sol·licitud d'enderroc d'edificació annexa a habitatge.

Les obres a enderrocar segons la memòria del projecte són les següents:

- Edifici annexe que dona compliment a les funcions de plataforma d'accés al solar, aparcament a l'aire lliure i garatge en planta inferior. Al mateix lloc que serveix d'accés als dos habitatges existents a la parcel·la, mitjançant un ascensor i diferents escales.*
- Lavabos amb accés exteriors a la planta baixa de cada un dels habitatges.*
- Construccions complementaries: porxos i pèrgoles ubicades a la terrassa a nivell de planta baixa de cada un dels habitatges.*

Organismes:

Recursos hídrics

Aquest habitatge es troba situat dintre de la zona de policia de la Llei d'aigües, per tant, s'haurà de presentar una Declaració responsable a la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears, per tractar-se d'obres que no produeixen alteracions substancials de relleu natural tal i com s'estableix a l'art. 78 bis, del reglament de Domini públic hidràulic. Consta declaració responsable presentada a la Direcció General de RH (RGE: 2025-E-RE-7513).

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 09 d'agost de 2024 i núm. de registre 2024-E-RE-9096, la tècnic que subscriu informa:

La documentació presentada compleix amb la normativa d'aplicació.

Conclusions

El projecte bàsic i executiu d'enderroc d'edificacions annexes a habitatge de l'arquitecte Joan Miquel Seguí, amb núm. de visat 11/07561/24, de dia 30/07/24 amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 09 d'agost de 2024 i núm. de registre 9096,



Ajuntament d' Andratx

compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de demolición de edificación anexa a vivienda, proyecto redactado por el arquitecto Joan Miquel Seguí, con visado COAIB nº 11/07561/24, de fecha 30 de julio de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9096).

Las obras a demoler son las siguientes:

- Edificio anexo que da cumplimiento a las funciones de plataforma de acceso al solar, aparcamiento al aire libre y garaje en planta inferior. En el mismo lugar quee sirve de acceso a las dos viviendas existentes a la parcel·la, mediante un ascensor y diferenetes escaleres.
- Lavabos con acceso exteriores a la planta baja de cada una de las viviendas.
- Construcciones complementarias: porches i pérgolas ubicadas en la terraza a nivel de planta baja de cada una de las viviendas.

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, RLUIBM), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia.

- **RRHH:** esta vivienda se encuentra situada dentro de la zona de policía de la Ley de Aguas, por lo que deberá presentarse una declaración responsable ante la Dirección General de Recursos Hídricos de la Conselleria de Medio Ambiente y Territorio del Govern de les Illes Balears, al tratarse de obras que no producen alteraciones sustanciales del relieve natural, tal y como se establece en el artículo 78 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Consta declaración responsable



Ajuntament d' Andratx

presentada ante la Dirección General de Recursos Hídricos (RGE: 2025-E-RE-7513).

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, establece lo siguiente: «f) *La demolición total o parcial de construcciones y edificaciones.*»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM^{**,**} en fecha 24 de septiembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de demolición de edificación anexa a vivienda, proyecto redactado por el arquitecto Joan Miquel Seguí, con visado COAIB nº 11/07561/24, de fecha 30 de julio de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9096), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de demolición de edificación anexa a vivienda, proyecto redactado por el arquitecto Joan Miquel Seguí, con visado COAIB nº 11/07561/24, de fecha 30 de julio de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9096), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIÓN ANEXA A VIVIENDA**, situada en el **CARRER MIRÓ, 37 Y 39 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6792101DD4769S, solicitado por **D. JAN NIKLAS PHILIPPIAK Y D. CHRISTOPH**



Ajuntament d' Andratx

BRUENDL, proyecto redactado por el arquitecto Joan Miquel Seguí, con visado COAIB nº 11/07561/24, de fecha 30 de julio de 2024, presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9096), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTITRES MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (23.054,15.-€).**

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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

· Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTITRES**



Ajuntament d' Andratx

MIL CINCUENTA Y CUATRO EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS (23.054,15.-€).

Expedient 66/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente nº 66/2025, incoado en este Ayuntamiento por RENTEL MALLORCA 2023, S.L.U., relativo a la LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situado en CARRER MIRÓ, 62 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 6491624DD4769S0001QQ, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2025.

Visto que, se cometió un error material en los informes técnico y jurídico, y por consecuencia en el Acuerdo, referente a la referencia castral indicada.

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

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

PRIMERO.- Proceder a la corrección de error material producido en el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2025, en cuanto a la referencia catastral indicada, en el siguiente sentido:

- Donde dice: *“con referencia catastral 7381034DD4778S0001EA*.”****
- Debe decir*: *“con referencia catastral 6491624DD4769S0001QQ**.”****

SEGUNDO.- Que se notifique a los interesados.

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

Expedient 86/2025. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAV



Ajuntament d' Andratx

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relació al expediente con referencia nº **86/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **SON HEURA S.L.U.**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REFORMA REALIZADAS EN VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**, situado en el **CARRER MAURA, 11 (T.M. ANDRATX)**, con referencias catastrales 0109305DD5800N0001EJ, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento de desarrollo de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 2 de enero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. 2025-E-RE-7), siendo completado en fecha 23 de enero de 2025 (R.G.E. 2025-E-RE-966).

2º.- En fecha 9 de mayo de 2025, la parte interesada registró documentación en base a un requerimiento de notificación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 8 de mayo de 2025, y por la Inspectora de obras Municipal en su informe de fecha 5 de marzo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6254).

3º.- Consta informe de inspección emitido por la Celadora en fecha 29 de julio de 2025:

“Vista la documentació presentada amb registre d'entrada 2025-E-RE-6254 de 9/05/2025 on s'adjunta nou plànol i pressupost on s'indiquen que s'ha executat la perfil·leria del fals sostre de tot l'habitatge i diferents demolicions. La que subscriu informa que es remet a l'informe de dia 05/03/2025 que diu:

«... Per tot allò exposat, s'informa que:

1.- A l'informe d'inspecció no consten els metres quadrats de les obres executats sense títol habilitant ni la seva ubicació.



Ajuntament d' Andratx

2.- A l'informe de valoració, s'han valorat més obres que les executades sense títol habilitant.

3.-Les obres a legalitzar, descrites a l'expedient 86/2025 de legalització de comunicació prèvia, no estan suficientment descrites i ni quantificades per valorar si corresponen amb totes les obres executades i que s'observen a la inspecció. També es detecta que es volen legalitzar obres que, que a dia d'avui, no s'han executat.

Es dir, la perfilaria del fals sostre en planta baixa, no està executada en tota la planta baixa.

A més, es detecta, que a dia d'avui, no s'ha substituït el cablejat elèctric si no que s'ha dut a terme modificacions en la instal·lació elèctrica que comporten l'execució de regates i la pre-instal·lació elèctrica, obres no descrites en la legalització de referència. Al igual que passa amb la fontaneria, s'ha modificat en lloc de substitució. Només s'han substituït completament dues finestres. A la tercera només s'ha instal·lat el premarc.

Vist que en cap dels expedients anteriors es menciona la demolició del fals sostre existent i que es detecta en la inspecció.

La que subscriu, sense perjudici de superior criteri, considera que s'hauria de sol·licitar a la propietat i/o promotor de les obres documentació que descrigui i quantifiqui les obres executades per poder realitzar la comprovació. ...»

Es dir, amb la nova documentació es tornen a legalitzar obres que no estan executades.”

4º.- En fecha 5 de agosto de 2025, la parte interesada registró nueva documentación (R.G.E. nº 2025-E-RE-10327).

5º.- Consta informe de inspección emitido por la Celadora en fecha 15 de septiembre de 2025: *“Vista la documentació presentada amb registre d'entrada 2025-E-RE-10327 de 05/08/2025 on s'adjunta nou plànol i nou pressupost. La que subscriu informa que, aparentment, les obres descrites serien les obres executades a dia d'avui sense títol habilitant.”*

6º.- En fecha 23 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

"5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 02 de gener de 2025, i amb núm. de registre d'entrada 7, es sol·licita la legalització d'obres sense projecte.

Segons el tècnic redactor de la memòria presentada, les actuacions a legalitzar són les següents:

- 1. "En planta baja se ha demolido el solado y se ha realizado la perfilera del falso techo.*
- 2. En planta piso 1 se han demolido dos tabiques, y también se ha realizado la perfilera del falso techo.*
- 3. En planta piso 2 se han demolido dos tabiques, y también se ha realizado la perfilera del falso techo y sustitución de 3 ventanas.*
- 4. Se ha sustituido el cableado eléctrico de toda la vivienda (solo tubos)*
- 5. Se ha sustituido la instalación de fontanería de la planta segunda."*

El zelador municipal realitza visita de inspecció en data 09/10/24 i signa informe de inspecció. A aquest informe estableix:

"Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular y toma de medias se ha observado que se están realizando obras de reforma consistentes en:

· Reforma completa de la planta baja:

- Ø Demolición de pavimento existente.*
- Ø Reforma completa de baño y cocina.*
- Ø Modificación de instalación eléctrica*
- Ø Falso techo en zona de la entrada.*

· Reforma en planta 1:

- Ø Falso techo en toda la planta.*
- Ø Reforma completa en baños.*
- Ø Modificación instalación eléctrica.*



Ajuntament d' Andratx

· Reforma completa en planta 2:

- Ø Reforma completa en planta 2:
- Ø Demolición de pavimento existente.
- Ø Nueva instalación eléctrica.
- Ø Nueva instalación de fontanería para baño.
- Ø Cambio de carpintería exterior.”

Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que para la realización de estas obras existe el expediente de comunicación previa 4098/2024. En esta comunicación previa no se reflejan todas las obras que se están realizando.

Descripción de las obras sin licencia:

- Demolición de pavimento
- Falso techo en planta baja y planta 1
- Modificación de instalación eléctrica de toda la vivienda
- Instalación de fontanería en planta 2
- cambio de 3 ventanas en planta 2”

En data 08/11/24 la JGL proposa iniciar un procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada i un procediment sancionador per les següents obres:

· Reforma completa de la planta baja:

- Ø Demolición de pavimento existente.
- Ø Reforma completa de baño y cocina.
- Ø Modificación de instalación eléctrica
- Ø Falso techo en zona de la entrada.

· Reforma en planta 1:

- Ø Falso techo en toda la planta.
- Ø Reforma completa en baños.
- Ø Modificación instalación eléctrica.



Ajuntament d' Andratx

· Reforma completa en planta 2:

Ø Reforma completa en planta 2:

Ø Demolición de pavimento existente.

Ø Nueva instalación eléctrica.

Ø Nueva instalación de fontanería para baño.

Ø Cambio de carpintería exterior.”

Sembla que a l'informe sancionador urbanístic consta un error i que les úniques obres que s'han executat sense llicència són les que estableix el zelador municipal al seu informe com obres sense llicència:

- Demolición de pavimento
- Falso techo en planta baja y planta 1
- Modificación de instalación eléctrica de toda la vivienda
- Instalación de fontanería en planta 2
- cambio de 3 ventanas en planta 2

En data 26/02/25 la zeladora municipal realitza visita de inspecció i signa acta de comprovació en data 05/03/25 en la qual determina:

«Les obres a legalitzar, descrites a l'expedient 86/2025 de legalització de comunicació prèvia, no estan suficientment descrites i ni quantificades per valorar si corresponen amb totes les obres executades i que s'observen a d'inspecció. També es detecta que es volen legalitzar obres que, que a dia d'avui, no s'han executat

Es dir, la perfilaria del fals sostre en planta baixa, no està executada en tota la planta baixa.

A més, es detecta, que a dia d'avui, no s'ha substituït el cablejat elèctric si no que s'ha dut a terme modificacions en la instal·lació elèctrica que comporten l'execució de regates i la pre-instal·lació elèctrica, obres no descrites en la legalització de referència. Al igual que passa amb la fontaneria, s'ha modificat en lloc de substitució. Només s'han substituït completament dues finestres. A la tercera només s'ha instal·lat el premarc.

Vist que en cap dels expedients anteriors es menciona la demolició del fals sostre existent i que es detecta en la inspecció.



Ajuntament d' Andratx

La que subscriu, sense perjudici de superior criteri, considera que s'hauria de sol·licitar a la propietat i/o promotor de les obres documentació que descrigui i quantifiqui les obres executades per poder realitzar la comprovació.»

Posteriorment, en data 05 d'agost de 2025 i núm. de registre d'entrada 10327 es presenta nova documentació.

En data 15 de setembre de 2025 la zeladora municipal signa nou informe en el qual estableix que «vista la documentació presentada amb registre d'entrada 2025-E-RE-10327 de 05/08/2025 on s'adjunta nou plànol i nou pressupost. La que subscriu informa que, aparentment, les obres descrites serien les obres executades a dia d'avui sense títol habilitant.»

Consideracions tècniques

1. La documentació aportada compleix amb la normativa d'aplicació.

Aquest expedient de legalització, un cop sigui informat favorablement, esmenarà les obres descrites a l'acta del zelador municipal signat en data 05 de març de 2025:

- 1. Demolición de pavimento*
- 2. Falso techo en planta baja y planta 1*
- 3. Modificación de instalación eléctrica de toda la vivienda*
- 4. Instalación de fontanería en planta 2*
- 5. cambio de 3 ventanas en planta 2*

Conclusions

El projecte de legalització de reforma d'habitatge entre mitgeres del despatx d'arquitectes mp6 arquitectura, sense visar, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 05 d'agost de 2025 i núm. de registre 10327, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de obras de reforma realizadas en vivienda entre medianeras y ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, proyecto redactado por MP6 Arquitectura, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de agosto de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10327).

Consta expediente de infracción urbanística nº 8320/2024.

Con este expediente de legalización quedarían subsanadas todas las obras descritas por la Inspectora de obras municipal en su informe de fecha 5 de marzo de 2025:

- *“Demolición de pavimento*
- *Falso techo en planta baja y planta 1*
- *Modificación de instalación eléctrica de toda la vivienda*
- *Instalación de fontanería en planta 2*
- *Cambio de 3 ventanas en planta 2.”*

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, para la isla de Mallorca (RLUIBM), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En relación a la licencia de legalización, el artículo 266 del RLUIBM establece:

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 23 de septiembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras de reforma realizadas en vivienda entre medianeras y ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, proyecto redactado por MP6 Arquitectura, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de agosto de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10327), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Con este expediente de legalización quedarían subsanadas todas las obras descritas por la Inspectora de obras municipal en su informe de fecha 5 de marzo de 2025:

- *“Demolición de pavimento*
- *Falso techo en planta baja y planta 1*
- *Modificación de instalación eléctrica de toda la vivienda*
- *Instalación de fontanería en planta 2*
- *Cambio de 3 ventanas en planta 2.”*

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de obras de reforma realizadas en vivienda entre medianeras y ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, proyecto redactado por MP6 Arquitectura, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de agosto de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10327), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO. Concedr **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE REFORMA REALIZADAS EN VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**, situado en el **CARRER MAURA, 11 (T.M. ANDRATX)**, con referencias catastrales 0109305DD5800N0001EJ, a favor de **SON HEURA S.L.U.**, proyecto redactado por MP6 Arquitectura, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de agosto de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10327), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

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

2º.- PRESUPUESTO:

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (4.331,06.-€).**

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

Con este expediente de legalización quedarían subsanadas todas las obras descritas por la Inspectora de obras municipal en su informe de fecha 5 de marzo de 2025:

- *“Demolición de pavimento*
- *Falso techo en planta baja y planta 1*
- *Modificación de instalación eléctrica de toda la vivienda*
- *Instalación de fontanería en planta 2*
- *Cambio de 3 ventanas en planta 2.”*

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

- El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y UN EUROS CON SEIS CÉNTIMOS (4.331,06.-€).**



Ajuntament d' Andratx

Expedient 7204/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7204/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO.KG**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, LOCAL Y PISCINA (Expediente n.º 2211/2018)**, para las obras situadas en **CARRER TAPIES, 14A – SOLAR 2 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7186013DD4778N0000MW**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de octubre de 2022 se otorgó al interesado licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada, local y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 9 de noviembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9842). Expediente n.º 2211/2018.

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

2º.- En fecha 8 de mayo de 2023, la parte interesada registró el proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada, local y piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4094), siendo completado en fecha 27 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-10500). Consta informe técnico favorable de fecha 25 de julio de 2023 y del Ingeniero municipal de fecha 6 de octubre de 2023, siendo notificado en fecha 10 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12432). Expediente n.º 5954/2023.

3º.- En fecha 3 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2211/2018 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11381), siendo completado en fecha 12 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11786) y en fecha 22 de



Ajuntament d' Andratx

septiembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-12147. Expediente nº 7204/2025).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2211/2018, de construcción de vivienda unifamiliar aislada, local y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 3 de septiembre de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto, Moritz Rainr Lehnigk, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 95% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11381).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 2211/2018, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS), en su artículo 142 dispone que:

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

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras deben fijar un plazo para comenzarlas 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 apartado 6 del artículo 140 anterior.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, los plazos de la mencionada licencia urbanística finalizaban en fecha 10 de noviembre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 3 de septiembre de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo correspondiente.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística nº 2211/2019, de construcción de vivienda unifamiliar aislada, local y piscina, para las obras situadas en el carrer Tapies, 14A – Solar 2 (Puerto de Andratx).

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



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, LOCAL Y PISCINA (Expediente n.º 2211/2018)**, para las obras situadas en **CARRER TAPIES, 14A – SOLAR 2 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral **7186013DD4778N0000MW**, solicitada por **FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO.KG**.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, que se computarán desde la fecha de finalización del plazo de ejecución de la licencia, esto es, desde el 10 de noviembre de 2025.

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

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

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

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

b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Expedient 7410/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7410/2025**, incoado en este Ayuntamiento por D. **JOSE MANUEL ARTIGAO MARTÍNEZ**, relativo a la solicitud de **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO DE LA LICENCIA DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES DE GARAJE Y PORCHE (expediente n.º 670/2024)** situada en **CARRER TOMEU MONJO, 43 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **7811603DD4871S0001RS**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de marzo de 2025, se otorgó a la entidad mercantil interesada licencia urbanística al proyecto básico y de ejecución de demolición de edificaciones de garaje y porche, siendo notificado en fecha 3 y 4 de abril de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-5439 y 2025-S-RE-5443). Expediente n.º 670/2024.

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



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 15 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de prórroga del plazo de inicio de la licencia nº 670/2024 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11818), siendo completado en fecha 15 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11821) y en fecha 23 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12234).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de la licencia urbanística de demolición de edificaciones de garaje y porche (expediente n.º 670/2024).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 670/2024, es decir, el Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM), y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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



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.”

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo para inicio de la obra finalizaba en fecha 3 de octubre de 2025, por lo que la solicitud de prórroga del plazo de inicio de las obras registrada en este Ayuntamiento en fecha 15 de septiembre de 2025 se ha realizado en plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE, en relación a la solicitud de una prórroga del plazo de inicio de las obras de licencia urbanística de demolición de edificaciones de garaje y porche (expediente n.º 670/2024), para las obras situadas en CARRER TOMEU MONJO, 43 -S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX).

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

PRIMERO.- Conceder la **PRÓRROGA DEL PLAZO DE INICIO DE LA LICENCIA DE DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES DE GARAJE Y PORCHE (expediente n.º 670/2024)** situada en **CARRER TOMEU MONJO, 43 -S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **7811603DD4871S0001RS**, a favor de D. **JOSE MANUEL ARTIGAO MARTÍNEZ**.

SEGUNDO.- El plazo máximo de inicio de las obras es de tres (3) meses, que se computarán desde la fecha de notificación del acuerdo de concesión de la prórroga.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley



Ajuntament d' Andratx

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.

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

Expedient 6451/2025. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **6451/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **D. BARTOLOMÉ BARCELÓ ALEMANY**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (CFO de 5615/2021)**, situado en **CARRER PESCADORS, 6 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7373403DD4777S0001EJ, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 31 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10155), siendo completado en fecha 6 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10395) y en fecha 15 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10666).

2º.- En fecha 8 de octubre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“INFORME TÈCNIC:

Con fecha 23.09.2025, la técnica que subscribe se persona en el lugar de referencia a los efectos de verificar la ejecución de la obra conforme a las licencias otorgadas con el objeto de obtener licencia de primera ocupación (certificado de final de obra), solicitada.



Ajuntament d' Andratx

Se observa que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, conformes a las licencias obtenidas, según Proyecto Básico y ejecución redactado por los arquitectos Antoni Castell Salvá y Antonio Pons Piris, visado por el COAIB núm. 11/05539/24 de fecha 10/06/2024, presentado con número de registro 2024-E-RE-6785 (expediente 5615/2021) y con licencia otorgada por la JGL en sesión celebrada el 12 de julio de 2024, así como pequeñas modificaciones no sustanciales, que no modifican parámetros urbanísticos consistentes en diferentes comportamientos interiores de la vivienda y composición de fachadas variando dimensiones de huecos, que se han ejecutado finalmente durante el transcurso de las obras y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built", visados por el COAIB núm.:11/08378/25 de fecha 28.07.2025.

Consta certificado final de obra de los técnicos directores, con visados por el COAIB núm.:11/08378/25 de fecha 28.07.2025.

Para la valoración de las obras se verifica que el importe que figura en el certificado adjunto, se corresponde con la valoración actualizada en base al cálculo por el método simplificado de presupuestos de referencia de costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

Por tanto, el importe de la obra actualizado, para la ejecución de las obras objeto de licencia del expediente 6451/2025 se corresponde por un importe PEM total actualizado de SETENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS, (76.248,87.-€).

Se indican los expedientes al que corresponde en relación a la obra objeto del presente CFO:

Expedientes	Descripción	Valoración inicial según proyectos aprobados (PEM)	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
Expte: 5615/2021-LOCP	Proyecto Básico y Ejecución de "REFORMA DE VIVIENDA	40.008,22.-€	76.248,87.-€



Ajuntament d' Andratx

	UNIFAMILAR ENTRE MEDIANERAS” <i>Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 12.07.2024.</i>		
Expte: 6451/2025-cfo	Licencia de primera ocupación (CFO) de las obras de “REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILAR ENTRE MEDIANERAS”	En tramitación	

TOTAL IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA DE “REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILAR ENTRE MEDIANERAS”	76.248,87.-€
--	---------------------

Por tanto, en relación a las obras de “REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILAR ENTRE MEDIANERAS”, correspondiente con el proyecto que obtuvo licencia según el acuerdo de la JGL en sesión celebrada el 12.07.2024, (expediente 5615/2024); visado por el COAIB núm. 11/05539/24 de fecha 10/06/2024, y modificaciones no sustanciales que se pueden tramitar conjuntamente con el final de obra, se emite el presente **informe favorable**, a los efectos del otorgamiento del certificado acreditativo de primera ocupación.

Se informa que en base al artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, **el ayuntamiento tendrá que enviar una copia de la licencia de ocupación o de primera utilización que se otorgue, al Consell de Mallorca.**

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto, con expresa mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con



Ajuntament d' Andratx

*las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 6451/2025 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 2 plazas.***

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, situadas en el carrer Pescadors, 6 de Andratx (CFO de 5615/2021).

Entre la documentación registrada en fecha 31 de julio de 2025, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, redactado por los arquitectos directores de la obra, Antoni Castell Salvà y Antonio Pons Piris, con visado COAIB nº 11/08378/25, de fecha 28 de julio de 2025, así como planos "as built", con visado COAIB n.º 11/08378/25, de fecha 28 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6785).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), y el Reglamento general de la LUIB (en adelante, RLUIB).

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

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

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

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



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 5615/2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/05191/25, de fecha 14 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7542), adaptándose a lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016.

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

QUINTO.- En fecha 16 de julio de 2025, la Arquitecta emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras, situadas en el carrer Pescadors, 6 de Andratx (CFO de 5615/2021), así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como planos “as built”, con visado COAIB nº 11/08378/25, de fecha 28 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6785).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (CFO de 5615/2021)**, situado en **CARRER PESCADORS, 6 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7373403DD4777S0001EJ, a favor de **D. BARTOLOMÉ BARCELÓ ALEMANY**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 5615/2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como



Ajuntament d' Andratx

documentación actualizada con planos "As Built", con visado COAIB nº 11/08378/25, de fecha 28 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6785).

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (CFO de 5615/2021)**, situado en **CARRER PESCADORS, 6 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7373403DD4777S0001EJ, a favor de **D. BARTOLOMÉ BARCELÓ ALEMANY**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 5615/2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built", con visado COAIB nº 11/08378/25, de fecha 28 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6785).

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **SETENTA Y SEIS. MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (76.248,87.-€).**

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

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con expreso mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre. Por todo esto, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 2 plazas.**

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado



Ajuntament d' Andratx

con indicación de los recursos que procedan:

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **SETENTA Y SEIS. MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (76.248,87.-€).**

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

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

Expedient 2422/2023. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2422/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de gobierno Local en fecha de 17 de enero de 2025 acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS INTERIORES EJECUTADAS SIN



Ajuntament d' Andratx

LICENCIA, situado en el CARRER FRANCISCA CAPLLONCH PLOMER, 14, PISO: 1º, PUERTA: IZ – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 0270607DD5706N0002LM, solicitado por KAVITA ERKADOO, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2021-ERE-3191), completado en fecha 28 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6271), documentación firmada por Joan Amengual Serra y Antonia Amengual Serra, sin visado colegial, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.

Así mismo, se indica que:

*“El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (24.832,83.-€)**”*

2º.- En fecha de 29 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar R un procedimiento sancionador contra ALAN WAKEFIELD LEE con NIE X5****6J y KAVITA ERKADOO con NIE X1****1K en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER FRANCISCA CAPLLONCH PLOMER 14 PISO 1º PUERTA IZQ – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 0270607DD5706N0002LM, que posteriormente se han legalizado (Expediente 6074 /2023) consistentes en «LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS INTERIORES EJECUTADAS SIN LICENCIA».

3º.- En fecha de 2 de octubre de 2025, la Administrativa de Disciplina emitió diligencia mediante la cual hace constar que:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2422/2023, i segons l'Informe- Proposta de l'Instructora de data 27 d'agost de 2025, d'expedient sancionador. Atès que l'Informe- Proposta ha estat notificat als següents interessats:

KAVITA ERKADOO en data 01/09/2025. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 02/09/2025 a 22/09/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. A data actual i segons els documents que tenc al meu abast consta a l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per l'import 2328,07 €. Liquidació cobrada en data 04/09/2025 i n.º de liquidació 1375246.



Ajuntament d' Andratx

LEE ALAN WAKEFIELD en data 12/09/2025. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 15/09/2025 a 03/10/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. A data actual i segons els documents que tenc al meu abast consta a l'expedient justificant de pagament de la sanció amb reducció per l'import 2328,07 €. Liquidació cobrada en data 04/09/2025/2025 i nº de liquidació 1375245.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto que en fecha de 17 de enero de 2025 , la Junta de Gobierno Local acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS INTERIORES EJECUTADAS SIN LICENCIA, situado en el CARRER FRANCISCA CAPLLONCH PLOMER, 14, PISO: 1º, PUERTA: IZ – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 0270607DD5706N0002LM, solicitado por KAVITA ERKADOO, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de abril de 2023 (R.G.E. nº 2021-ERE-3191), completado en fecha 28 de mayo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-6271), documentación firmada por Joan Amengual Serra y Antonia Amengual Serra, sin visado colegial, siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo que se establezca en las normas y condiciones establecidas.

SEGUNDO.- El artículo 10 del Decreto 14/1994 prevé que si, en cualquier momento anterior a la resolución, el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición, sin más trámites, de la sanción que sea procedente, y se facilitará al interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.

TERCERO.- El artículo 11 del mismo Decreto indica que:

*«1. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario y se hubiera fijado la cuantía, bien en el acto de iniciación del expediente, bien en la propuesta de resolución, **el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, determinará la terminación de procedimiento, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos procedentes.***

2. Solo en los casos previstos legalmente comportan unas reducciones al



Ajuntament d' Andratx

importe en la sanción».

CUARTO.- El artículo 85 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas dispone:

« 1. Iniciado un procedimiento sancionador, si el infractor reconoce su responsabilidad, se podrá resolver el procedimiento con la imposición de la sanción que proceda.

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la improcedencia de la segunda, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, implicará la terminación del procedimiento, salvo en lo relativo a la reposición de la situación alterada o a la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.

3. En ambos casos, cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el órgano competente para resolver el procedimiento aplicará reducciones de, al menos, el 20 % sobre el importe de la sanción propuesta, siendo éstos acumulables entre sí. Las citadas reducciones, deberán estar determinadas en la notificación de iniciación del procedimiento y su efectividad estará condicionada al desistimiento o renuncia de cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción.

El porcentaje de reducción previsto en este apartado podrá ser incrementado reglamentariamente».

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

El presupuesto de legalización es de **24.832,83 -euros**

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



Ajuntament d' Andratx

una sanción de **15.5520,51.-euros** (62,5% del valor de las obras).

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de **7.760,25.-euros**, **3.880,12.-euros** a cada uno de los responsables visto que ostentan el 50 de propiedad. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Por tanto, visto que los responsables han pagado la sanción impuesta (liquidación n.º 1375245), procede finalizar el procedimiento sancionado seguido contra ALAN WAKEFIELD LEE con NIE X5****6J y KAVITA ERKADOO con NIE X1****1K en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER FRANCISCA CAPLLONCH PLOMER 14 PISO 1º PUERTA IZQ – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 0270607DD5706N0002LM, que posteriormente se han legalizado (Expediente 6074/2023) consistentes en *“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS INTERIORES EJECUTADAS SIN LICENCIA “*

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.- FINALIZAR el procedimiento sancionador seguido contra ALAN WAKEFIELD LEE con NIE X5****6J y KAVITA ERKADOO con NIE X1****1K en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER FRANCISCA CAPLLONCH PLOMER 14 PISO 1º PUERTA IZQ – CAMP DE MAR (ANDRATX), referencia catastral 0270607DD5706N0002LM, que posteriormente se han legalizado (Expediente 6074/2023) consistentes en *“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS INTERIORES EJECUTADAS SIN LICENCIA “* visto que se ha procedido al pago de la sanción (liquidación n.º 1375245).

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa a



Ajuntament d' Andratx

las personas interesadas con indicación de que 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.

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 4362/2023. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4362/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 30 de mayo de 2023 el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y toma de medidas se ha podido comprobar lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

Se trata de una edificación de uso residencial, compuesto por tres viviendas, construida con licencia LO 343/1979.

En el momento de la visita, se ha podido comprobar que se ha ejecutado un garaje, demolición de escalera, construcción de escalera nueva y acondicionamiento del terreno superior. Revisada la base de datos municipal, se ha comprobado que para la realización de dichas obras existe el expediente 7819/2019, que actualmente se encuentra en tramitación, por lo tanto carece de licencia para su construcción.

También se ha podido comprobar que en la parte posterior de la vivienda se ha construido una ampliación de la vivienda de aproximadamente 15 m². Revisada la base de datos municipal, se ha comprobado que no existe ningún tipo de licencia para su construcción. Dicha construcción se ha ejecutado entre los años 2021 y 2022.

En la parte trasera de la vivienda, se ha observado de la existencia de un porche de unos 12 m² aproximadamente, construido con anterioridad a 2009, que carece de licencia. Dicha construcción ha sido reformada recientemente.

[...]

Observaciones:

DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA

- Construcción de garaje y acondicionamiento de zona superior (obras realizada según expediente 7819/2019)
- Nuevo volumen para ampliación de vivienda 15 m²
- Reforma de porche (se encuentra fuera de ordenación) 12 m² ”

2º.- En fecha de 27 de junio de 2024, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“Consideraciones técnicas:

Criterios de valoración

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



Ajuntament d' Andratx

Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras.

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

Descripción	Superficie	Fecha de ejecución	Precio	Coeficientes (QxC)	Valoración
Construcción de garaje y acondicionamiento zona superior (obras realizada según expediente 7819/2019. Medidas aproximadas 5,20 metros x 5,50 metros.	28,6 m²	Mayo 2024	591,09 €/m² Coste tipo COAIB 2024	2,20x1,00 x1,00	37.191,38 €
Nuevo volumen para ampliación de vivienda	15 m²	Ejecutado entre 2021 y 2022	479,37 €/m² costes tipo COAIB 2021	2,20x1,00x1,00	15.819,21 €
Reforma de porche (se encuentra fuera de ordenación)	12 m²	Ejecutado en 2009 y reformado recientemente mayo 2024.	591,09 €/m² costes tipo COAIB 2024	0,70x 2,20x1,00x1,00	10.923,34 €
				TOTAL Valoración:	63.933,93 €

OBSERVACIONES:

- A priori, las obras podrían ser legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a



Ajuntament d' Andratx

la Revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que, en su caso, se puedan encontrar afectados.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de **DOS MESES.**”

3º.- En fecha de 13 de septiembre de 2024, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, se inicio procedimiento de restablecimiento y sancionador contra ANGELA BURGE con NIE Y5XXXX9R y contra PAUL DANIEL PEAT con NIE Y5XXXX6M, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALA CONILLS 7 PL:1 PT:A - ANDRATX (Referencia catastral: 4610010DD4841S0001AM), consistentes en: “- Construcción de garaje y acondicionamiento de zona superior - Nuevo volumen para ampliación de vivienda - Reforma de porche”.

4º.- En fecha de 11 de febrero de 2025, la Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual indica:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4362/2023 , en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13/09/2024, inici procediment de restabliment i sancionador per obres sensa títol habilitant a C/ Cala Conills, 7 Es E Pl 01 Pt. A. Ref cadastral 4610010DD4841S0001AM.

Vist que es va intentar la notificació de l'Acord a la Sra Angela Burge i al Sr. Daniel Paul Peat, mitjançant el registres de sortida 2024-S-RC-3190 i 2024-SRC-3191 en data 24/09/2024 i 25/09/2024, resultant l'esmentada notificació infructuosa.

Per aquest motiu es va a dur a terme la publicació al BOE NÚM.. 249 de 15/10/2024. Resultant rebutjada al Tauló edictal únic del Boe en data 07/11/2024.

Vist que el termini per presentar escrit d'al·legacions era del 08/11/2024 a 28/11/2024 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que es va donar un termini de dos mesos per sol·licitar títol habilitant es a dir des de el 08/11/2024 a 08/01/2025 I a data actual segons el que tenc el meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.»

5º.- En fecha de 11 de julio de 2025, la Instructora emitió Propuesta de Resolución.



Ajuntament d' Andratx

6º.- En fecha de 1 de octubre de 2025, la Administrativa de Disciplina emitió diligencia mediante la cual hace constar que:

«Diligencia para hacer contar que en referencia al expediente de disciplina urbanística nº 4362/2023, y según Propuesta de la Instructora de fecha 11/07/2025 del expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística y del procedimiento sancionador. Visto que la Propuesta ha sido notificada a los siguientes interesados:

Sr. DANIEL PAUL PEAT , en data 01/08/2025 (BOE N.º 184)

Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 04/08/2025 al 25/08/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, no se ha presentado ningún escrito. Visto que el plazo para presentar proyecto de restablecimiento o legalización era de 02/08/2025 a 01/10/2025 y a fecha actual no se ha presentado proyecto alguno.

Sra. ANGELA BURGE, en data 01/08/2025 (BOE N.º 184)

Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 04/08/2025 al 25/08/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, no se ha presentado ningún escrito. Visto que el plazo para presentar proyecto de restablecimiento o legalización era de 02/08/2025 a 01/10/2025 y a fecha actual no se ha presentado proyecto alguno.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

Por otro lado, y en cuanto al procedimiento de sancionador, el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir en el ejercicio de la potestad sancionadora dispone que los interesados dispondrán de un plazo de quince días para formular alegaciones a la iniciación y proponer prueba, concretando los medios de que pretendan valerse.



Ajuntament d' Andratx

Y el apartado 4 del anterior artículo indica que en la notificación se advertirá a los interesados que, si no efectúan alegaciones sobre el contenido del acuerdo de iniciación en el plazo previsto, la iniciación podrá ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha de 1/10/25

mediante la cual indica que no se han presentado alegaciones la Propuesta de Resolución.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada en 13 de septiembre de 2024, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística, y en consecuencia, requerirle para que en el plazo de dos meses solicite título habilitante correspondiente.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha de 1/10/25 en la que se indica que no se ha presentado proyecto de restablecimiento ni de legalización.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

meses.

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

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

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

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

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

Sexto.- 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



Ajuntament d' Andratx

sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha de 27/06/24, de **47.950,44.-euros, 23.975,22.-euros a cada uno de los responsables.**

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **23.975,22-euros**, a ANGELA BURGE con NIE Y5XXXX9R, y a PAUL DANIEL PEAT con NIE Y5XXXX6M en concepto de propietarios. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

De acuerdo con el artículo 176 LUIB, 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.

Sexto.- El artículo 22 del Decreto 1/2024 establece la obligación de comunicar en los presuntos responsables la propuesta de resolución. Una vez recibida la propuesta de resolución, dispondrán de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que se estimen pertinentes. También indica que se los informará que, en el mismo plazo, les será puesto de manifiesto el expediente a fin de que puedan consultarlo con la asistencia, si procede, de los asesores que necesiten.

Así mismo, indica que formuladas las alegaciones a la propuesta de resolución, o transcurrido el plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase de instrucción y se remitirán todas las actuaciones al órgano que ordenó la iniciación del procedimiento. Este resolverá o lo remitirá al órgano competente por la decisión, cuando corresponda a órgano diferente.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

ACUERDO

PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a ANGELA BURGE con NIE Y5XXXX9R y a PAUL DANIEL PEAT con NIE Y5XXXX6M, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALA CONILLS 7 PL:1 PT:A - ANDRATX (Referencia catastral: 4610010DD4841S0001AM), consistentes en:

“- Construcción de garaje y acondicionamiento de zona superior

- Nuevo volumen para ampliación de vivienda

- Reforma de porche”

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:

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

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Municipal de 27 de junio de 2024, es de 2 meses.

Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no



Ajuntament d' Andratx

contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

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

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

SEGUNDO.- IMPONER una sanción por importe de 23.975,22-euros a ANGELA BURGE con NIE Y5XXXX9R y una sanción por importe de 23.975,22-euros a PAUL DANIEL PEAT con NIE Y5XXXX6M, en concepto de propietarios con un 50% de propiedad cada uno, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALA CONILLS 7 PL:1 PT:A - ANDRATX (Referencia catastral: 4610010DD4841S0001AM), consistentes en:

“- Construcción de garaje y acondicionamiento de zona superior

- Nuevo volumen para ampliación de vivienda

- Reforma de porche”

Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Expedient 1836/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1836/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha de 26 de julio de 2024 la Junta de Gobierno Local, acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PATIO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX), con referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, solicitado por WILLIAM HARRISON WAGGOTT, proyecto redactado por las arquitectas, Luz Guasp Ferrer y M.^a Francisca Lliteras Riutort, con visado COAIB n.º 11/03107/24 de fecha 2 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de abril de 2024 (R.G. E. n.º 2024-E-RE-4779), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.



Ajuntament d' Andratx

Así mismo, se establece que el presupuesto de legalización es de CINCO MIL QUINIENTOS EUROS (5.500,00.-€).

SEGUNDO.- En fecha de 20 de junio de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

*«PRIMERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra WILLIAM HARRISON WAGGOTT, con NIE n.º X9***1R, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados 3834/2024, en CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX), con referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, consistentes en “Licencia de legalización de patio en vivienda unifamiliar aislada”»*

TERCERO.- En fecha de 8 de agosto de 2025, la Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

****«*Diligencia para hacer constar en referencia al expediente de disciplina urbanística núm. 1836/2024, en el que se aprobó por JGL celebrada en sesión ordinaria de fecha 20 de junio de 2025, de inicio de procedimiento sancionador.*

Visto que el Acuerdo se notifico a los siguientes interesados:

WILLIAM HARRISON WAGGOT en fecha 15/07/2025. Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 16/07/2025 al 06/05/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado documentación.»

CUARTO.-En fecha de 3 de septiembre de 2025, la Instructora emitió Propuesta de Resolución.

****QUINTO.-****En fecha de 13 de octubre de 2025, la Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

«Diligencia para hacer constar en referencia al expediente de disciplina urbanística núm. 1836/2024, y según Propuesta de la Instructora de fecha 03/09/2025, de expediente de procedimiento sancionador. Visto que el Acuerdo se notifico a los siguientes interesados: WILLIAM HARRISON WAGGOT en fecha 19/09/2025.

Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 22/09/2025 al 10/10/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado documentación.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

SEGUNDO.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarlo dado que en fecha de 26 de julio de 2024 la Junta de Gobierno Local, acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PATIO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX), con referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, solicitado por WILLIAM HARRISON WAGGOTT, proyecto redactado por las arquitectas, Luz Guasp Ferrer y M.^a Francisca Lliteras Riutort, con visado COAIB n.º 11/03107/24 de fecha 2 de abril de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de abril de 2024 (R.G. E. n.º 2024-E-RE-4779), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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 13 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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, indica que:

«1.Concluidos los trámites de alegaciones y de prueba, en su caso, el instructor



Ajuntament d' Andratx

formulará la propuesta de resolución que se notificará a los interesados.

2.La propuesta de resolución deberá contener los elementos de hecho y de derecho determinantes de la infracción y de la responsabilidad, así como las razones por las que se rechazan o aceptan, total o parcialmente, las alegaciones de los interesados formuladas en el curso del expediente, o bien la declaración de inexistencia de responsabilidad.

3.Si se observa la existencia de responsabilidad, la propuesta de resolución contendrá asimismo:

a)La indicación, cuando proceda, de si existen circunstancias modificativas de la responsabilidad.

b)La calificación de la infracción en leve, grave o muy grave.

c)Las sanciones máximas que corresponden a la calificación propuesta y la sanción concreta que se propone.

d)Los pronunciamientos relativos a la existencia y reparación de los daños y perjuicios que hayan resultado acreditados.»

Así mismo, el artículo 14 del Decreto mencionado anteriormente indica que una vez recibida la propuesta de resolución, los interesados dispondrán de un plazo de 15 días para formular alegaciones y presentar la documentación que consideren pertinente.

Consta diligencia de la Administrativa de Disciplina, de fecha de 13 de octubre de 2025, en la que indica que: “ *Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 22/09/2025 al 10/10/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado documentación.*”

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



Ajuntament d' Andratx

El presupuesto del proyecto de legalización es de 5.500,00.-€

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

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 3.437,5 €.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de 1.718,75€, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

****SEXTO.-**El artículo 22 del Decreto 1/2024 establece la obligación de comunicar en los presuntos responsables la propuesta de resolución. Una vez recibida la propuesta de resolución, dispondrán de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que se estimen pertinentes.

También indica que se los informará que, en el mismo plazo, les será puesto de manifiesto el expediente a fin de que puedan consultarlo con la asistencia, si procede, de los asesores que necesiten.

Así mismo, indica que formuladas las alegaciones a la propuesta de resolución, o transcurrido el plazo para hacerlo, se declarará concluida la fase de instrucción y se remitirán todas las actuaciones al órgano que ordenó la iniciación del procedimiento. Este resolverá o lo remitirá al órgano competente por la decisión, cuando corresponda a órgano diferente.

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



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- IMPONER una sanción por importe de **1.718,75.-euros** a WILLIAM HARRISON WAGGOTT, con NIE n.º X9***1R , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados 3834/2024, en CARRER CASTANYETES, 48 (ANDRATX), con referencia catastral 7064215DD4766S0001QL, consistentes en “Licencia de legalización de patio en vivienda unifamiliar aislada”.

Se adjunta la liquidación de la sanción.

SEGUNDO.- 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.

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



Ajuntament d' Andratx

Expedient 3519/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3519/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 25 de abril de 2025, la Junta de Gobierno Local acuerda:

"PRIMERO.- Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de CAMBIO DE USO DE VIVIENDA A DOS LOCALES EN PLANTA BAJA DE EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS (CFO de MA 79/2008), situado en AV. JUAN CARLOS I, 60 (ANDRATX), referencia catastral 0307501DD5800N0001KJ, solicitada por D. JUAN PALMER FERRER, se comprueba que las obras no se ajustan al proyecto con licencia otorgada nº MA 79/2008, así como las presentadas juntamente con la solicitud de final de obra no cumplen con la normativa de aplicación.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: SESENTA Y CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON SETENTA Y ÚN CÉNTIMOS (65.542,71.-€) "

2º.- En fecha de 7 de octubre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

" Presupuesto total: 659,19 €

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:



Ajuntament d' Andratx

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

b) El procedimiento sancionador.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 JUAN PALMER FERRER con DNI 41****3S 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



Ajuntament d' Andratx

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 7/10/2025, valora las obras en **659-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 **494,25.-euros, no obstante en aplicación del artículo 176.3 LUIB, el cual regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde una sanción de 600.-euros.** Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



Ajuntament d' Andratx

notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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

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

5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la



Ajuntament d' Andratx

renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

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

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

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

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

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 JUAN PALMER FERRER con

DNI 41****3S en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JUAN CARLOS I 60-ANDRATX referencia catastral 0307501DD5800N0001KJ , consistentes en:

“-Colocación puerta 2024 ud 1



Ajuntament d' Andratx

- Instalación de cocina 2024 Ud 1"

Y como consecuencia:

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

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

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

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionado contra JUAN PALMER FERRER con DNI 41****3S en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JUAN CARLOS I 60-ANDRATX referencia catastral 0307501DD5800N0001KJ , consistentes en:

"-Colocación puerta 2024 ud 1

- Instalación de cocina 2024 Ud 1"

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



Ajuntament d' Andratx

Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **659-euros**, según la valoración cautelar de las obras, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

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 **494,25.-euros, no obstante en aplicación del artículo 176.3 LUIB, el cual regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde una sanción de 600.-euros.** Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la



Ajuntament d' Andratx

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

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

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.

Expedient 4420/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 4420/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 12 de mayo de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripció dels actes:

Atès informe d'inspecció de 20/09/2024 on es posa de manifest que no es pot accedir i que es sol·licita l'entrada. Atès que s'ha dut a terme un requeriment d'entrada en data 25/11/2024 i no ha tingut resposta.

Atès que s'ha parlat amb l'arquitecte de la propietat, en diverses ocasions i no ens a tornat a facilitar l'entrada. Personada en la citada situació, per dur a terme una inspecció visual, es comprova des de l'exterior, ja que no es pot entrar a la parcel·la, que s'ha dut a terme la reforma integral i ampliació de l'habitatge obres descrites als



Ajuntament d' Andratx

plànols adjunts a l'expedient 9365/2022.

Atès que l'expedient 9365/2022 està pendent de documentació. S'entén que les obres s'han executat sense llicència. Vistes les fotografies aèries de IDEIB, s'aprecia que a l'any 2023, aparentment, l'habitatge estava en obres. . .

• Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

Reforma integral i ampliació de l'habitatge. Les obres executades s'ajusten als plànols del projecte adjunts a l'expedient 9365/2022 presentats amb registre d'entrada 2022-E-RE-6369 de 2707/2022. També s'aprecia des de l'exterior que s'han instal·lat plaques a la coberta però no es pot determinar el número. Aquestes obres s'haurien executat entre 2023 i l'actualitat.

IX) Persones responsables:

Propietaris cadastrals:

*WAEHNING PETER MARIA X3*****0G; 50,00% de Propietat*

*WAEHNING GEB FELD BARBARA HELENE X9*****5S; 50,00%de Propiedad*

Arquitecte:

*IGNACIO PONS DE VILLANUEVA 34*****6G”*

2º- En fecha de 10 de octubre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

«Presupuesto total: 286.568,93 €

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



Ajuntament d' Andratx

las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos procedimientos:

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 presumptament responsable a MARIA WAEHNING PETER, con NIE X3*****0G y BARBARA HELENE WAEHNING GEB FELD con NIE X9*****5S, en concepto de propietarios, y a IGNACIO PONS DE VILLANUEVA con DNI 34*****6G en concepto de promotor.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan



Ajuntament d' Andratx

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 10/10/2022, valora las obras en **286.568,93.-euros**.

En virtud del informe de la Inspectora Municipal, se aprecia la agravante del artículo 184.1g) LUIB: *Obstaculizar la potestad inspectora de la administración, impidiendo o dificultando el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones de los inspectores, coaccionándolos, denegándoles información o documentación, o en los casos de los artículos 162.2.d) y 162.3.c) de la presente ley*. Por ende, corresponde una sanción en su mitad superior, esto es el 87,5% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **250.747,81.-euros**.

Visto lo anterior, corresponde un sanción de **125.373,90.-euros** a MARIA WAEHNING PETER, con NIE X3*****0G y a BARBARA HELENE WAEHNING GEB FELD con NIE X9*****5S, en concepto de propietarios al 50% cada uno de ellos; y una sanción de **250.747,81.-euros** a IGNACIO PONS DE VILLANUEVA con DNI 34*****6G, en concepto de promotor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



Ajuntament d' Andratx

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 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 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 MARIA WAEHNING PETER, con NIE X3*****0G y BARBARA HELENE WAEHNING GEB FELD con NIE X9****5S, en concepto de propietarios, y contra IGNACIO PONS DE VILLANUEVA con DNI 34*****6G en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CASTANYETES 51 – PORT

D'ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral 6964501DD4776N0001DG, consistentes en

“Reforma integral i ampliació de l’habitatge. Les obres executades s’ajusten als plànols del projecte adjunts a l’expedient 9365/2022 presentats amb registre d’entrada 2022-E-RE-6369 de 2707/2022. També s’aprecia des de l’exterior que s’han instal·lat plaques a la coberta però no es pot determinar el número. Aquestes obres s’haurien executat entre 2023 i l’actualitat. ”

Y como consecuencia:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

procedimiento de restablecimiento.

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MARIA WAEHNING PETER, con NIE X3*****0G y BARBARA HELENE WAEHNING GEB FELD con NIE X9****5S, en concepto de propietarios, y contra IGNACIO PONS DE VILLANUEVA con DNI 34*****6G en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CASTANYETES 51 – PORT D'ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral 6964501DD4776N0001DG, consistentes en

“Reforma integral i ampliació de l’habitatge. Les obres executades s’ajusten als plànols del projecte adjunts a l’expedient 9365/2022 presentats amb registre d’entrada 2022-E-RE-6369 de 2707/2022. També s’aprecia des de l’exterior que s’han instal·lat plaques a la coberta però no es pot determinar el número. Aquestes obres s’haurien executat entre 2023 i l’actualitat. ”

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 **286.568,93.- 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



Ajuntament d' Andratx

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.

En virtud del informe de la Inspectora Municipal, se aprecia la agravante del artículo 184.1g) LUIB: *Obstaculizar la potestad inspectora de la administración, impidiendo o dificultando el acceso a las edificaciones, construcciones o instalaciones de los inspectores, coaccionándolos, denegándoles información o documentación, o en los casos de los artículos 162.2.d) y 162.3.c) de la presente ley*. Por ende, corresponde una sanción en su mitad superior, esto es el 87,5% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **250.747,81.-euros**.

Visto lo anterior, corresponde un sanción de **125.373,90.-euros** a MARIA WAEHNING PETER, con NIE X3*****0G y a BARBARA HELENE WAEHNING GEB FELD con NIE X9****5S, en concepto de propietarios al 50% cada uno de ellos; y una sanción de **250.747,81.-euros** a IGNACIO PONS DE VILLANUEVA con DNI 34*****6G, en concepto de promotor. 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

B) ACTIVITAT DE CONTROL
No hi ha assumptes
C) PRECS I PREGUNTES
No hi ha assumptes

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

