



## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/42	Junta de Govern Local
<b>DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ</b>	

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

31 / d'octubre / 2025

**Durada:**

Des de les 9:50 fins a les 10:46

**Lloc:**

Sala de Juntes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

### ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

### A) PART RESOLUTIVA

#### Aprovació de l'acta de la sessió anterior

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

#### Expedient 5468/2025. Subvencions per Concurrència Competitiva

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Atenent a la convocatòria de subvencions per concurrència no competitiva a entitats esportives del municipi d'Andratx per a l'any 2025 aprovada per la Junta de Govern Local celebrada dia 4 de setembre de 2025.

Vist el BOIB núm. 120, de 9 de setembre de 2025, on es va publicar la convocatòria de subvencions a entitats esportives de l'Ajuntament d'Andratx.

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

Vist l'informe favorable en data 15 d'octubre emès pel tècnic corresponent relatiu a la comprovació de les justificacions presentades i el compliment de la finalitat de la despesa per a la qual varen ésser aprovades les subvencions.

Vist l'informe favorable de data 20 d'octubre emès per la intervenció municipal d'una despesa autoritzada i compromesa.

Vist que en data 24 d'octubre de 2025, la Junta de Govern Local va aprovar la disposició de l'import de 90.000€ de la subvenció a entitats esportives Andratx 2024/2025 a càrrec de l'aplicació pressupòstària 341.48002 del pressupost municipal a:

CLUB	QUANTITAT
CLUB BASQUET ANDRATX	<b>21.666,97€</b>
CLUB ANDRATX TENNIS TAULA	<b>1.017,69€</b>
CLUB ATLETISME ANDRATX	<b>3.381,36€</b>
CLUB PETANCA PORT ANDRATX	<b>886,38€</b>
CLUB G. RITMICA VINYET	<b>7.255,15€</b>





## Ajuntament d' Andratx

CLUB ARTESPORT	<b>1.805,58€</b>
CLUB DEPORTIU SARRACÓ	<b>3.972,28€</b>
CLUB PETANCA SARRACO	<b>1.493,71€</b>
CLUB RACING ANDRATX FS	<b>13.919,39€</b>
CLUB BAHIA RUGBI	<b>2.298,01 €</b>
CLUB ESPORTIU ANDRATX	<b>17.333,58€</b>
CLUB SINCRO ANDRATX	<b>2.462,16€</b>
C. PETANCA ATLETICO ANDRATX	<b>869,96€</b>
CLUB TENIS ANDRATX	<b>5.827,10 €</b>
CLUB KARATE KIFUDO	<b>4.054,35€</b>
CLUB PADEL ANDRATX	<b>1.099,76€</b>
CLUB CICLISTA ANDRATX	<b>656,57€</b>
	<b>90.000,00 €</b>

Vist l'informe del tècnic d'Esports de data 27 d'octubre de 2025 en el que diu:

*[...] Que a l'anterior informe penjat a l'expedient 5468/2025 signat amb data 14 d'octubre de 2025 hi ha una errada material amb el nombre de llicències de l'annex 1 corresponent al Club Gimnàstica Rítmica Es Vinyet. Al punt 3 ja apareix la quantitat assignada a tots els club amb aquesta esmena realitzada.*

*Que, una vegada rebuda la documentació dels clubs sol·licitants i calculada la quantitat que li pertocaria com a màxim, segons els criteris per a l'assignació de subvencions descrits al punt 10 de la convocatòria del BOIB nº 120 de 9 de setembre de 2025 (s'adjunta graella amb totes les puntuacions a l'expedient 5468/2025) el resultat dona el següent:*

CLUB	QUANTITAT
CLUB BASQUET ANDRATX	<b>21.184,02€</b>
CLUB ANDRATX TENNIS TAULA	<b>995,01€</b>
CLUB ATLETISME ANDRATX	<b>3.305,98€</b>
CLUB PETANCA PORT ANDRATX	<b>866,62€</b>
CLUB G. RITMICA VINYET	<b>9.099,50€</b>





## Ajuntament d' Andratx

CLUB ARTESPORT	1.765,34€
CLUB DEPORTIU SARRACÓ	3.883,74€
CLUB PETANCA SARRACO	1.460,41€
CLUB RACING ANDRATX FS	13.609,13€
CLUB BAHIA RUGBI	2.246,79€
CLUB ESPORTIU ANDRATX	16.947,22€
CLUB SINCRO ANDRATX	2.407,28€
C. PETANCA ATLETICO ANDRATX	850,57€
CLUB TENIS ANDRATX	5.697,22 €
CLUB KARATE KIFUDO	3.963,98€
CLUB PADEL ANDRATX	1.075,25€
CLUB CICLISTA ANDRATX	641,94€
	90.000,00 €

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

### Es PROPOSA:

**PRIMER.-** Revocar l'acord de la Junta de Govern Local en data 24 d'octubre de 2025 pels motius exposats als antecedents.

**SEGON.-** Disposar l'import de 90.000€ de la subvenció a entitats esportives Andratx 2024/2025 a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48002 del pressupost municipal a:

CLUB	QUANTITAT
CLUB BASQUET ANDRATX	21.184,02€
CLUB ANDRATX TENNIS TAULA	995,01€
CLUB ATLETISME ANDRATX	3.305,98€
CLUB PETANCA PORT ANDRATX	866,62€
CLUB G. RITMICA VINYET	9.099,50€
CLUB ARTESPORT	1.765,34€
CLUB DEPORTIU SARRACÓ	3.883,74€





## Ajuntament d' Andratx

CLUB PETANCA SARRACO	1.460,41€
CLUB RACING ANDRATX FS	13.609,13€
CLUB BAHIA RUGBI	2.246,79€
CLUB ESPORTIU ANDRATX	16.947,22€
CLUB SINCRO ANDRATX	2.407,28€
C. PETANCA ATLETICO ANDRATX	850,57€
CLUB TENIS ANDRATX	5.697,22 €
CLUB KARATE KIFUDO	3.963,98€
CLUB PADEL ANDRATX	1.075,25€
CLUB CICLISTA ANDRATX	641,94€
	90.000,00 €

**TERCER.-** Notificar als clubs indicats al punt SEGON de que disposen d'un termini de 10 dies hàbils, a comptar des de el dia següent a la recepció de la notificació de la resolució d'atorgament, una declaració responsable de la realització del projecte subvencionat que inclou memòria detallada de l'activitat realitzada i una memòria econòmica, on es mostri una relació dels ingressos i despeses de la temporada 2024-2025 (ANNEX 2).

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

### Expedient 4521/2019. Llicència o Autorització Urbanística

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al recurso de reposición interpuesto por D. Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la parte interesada, en fecha 18 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12041), y en fecha 25 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12327), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2025, de denegación de la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina nº 4521/2019, en aplicación de lo establecido en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones, se han tenido en consideración los siguientes,





## Ajuntament d' Andratx

### ANTECEDENTES DE HECHO

**1º.-** En la tramitación del expediente de referencia, desde su otorgamiento hasta la actualidad, se han registrado los siguientes trámites:

- Expediente n.º 4521/2019 - Proyecto básico: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 30 de septiembre de 2022.
- Plazo de inicio de las obras: 6 meses.
- Plazo de finalización de las obras: 24 meses.
- Expediente n.º 3348/2023 – Proyecto de Ejecución: presentado en fecha 4 de abril de 2023 y última documentación presentada en fecha 17 de abril de 2023. Consta informe técnico favorable de fecha 3 de julio de 2024, y notificado en fecha 12 de julio de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-7298).

**2º.-** En fecha 25 de abril de 2024, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia desde el 15 de mayo hasta el 30 de septiembre, en cumplimiento de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4978).

**3º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025, se declaró la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4521/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* del término municipal de Andratx.

**4º.-** En fecha 24 de febrero de 2025, tuvo entrada en este Ayuntamiento alegaciones al Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2492).

**5º.-** En fecha 16 de mayo de 2025, la licencia n.º 4521/2019 pasa de INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROLLOS 2018 S.L. a favor de DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES BAHIA DE PALMA 2015 S.L.





## Ajuntament d' Andratx

**6º.-** La Junta de Gobierno Local en sesión celebrada en fecha 18 de julio de 2025, se acordó lo siguiente:

*"PRIMERO.- Estimar las alegaciones presentadas en fecha 24 de febrero de 2025 (R.G.E. n.o 2025-E-RE-2492), y en consecuencia, modificar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de febrero de 2025, en el siguiente sentido:*

- Donde dice: "Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.o 4521/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la "Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones" del término municipal de Andratx."*
- Debe decir: "Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.o 4521/2019), desde el 15 de mayo de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en la "Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx."*

**7º.-** En fecha 4 de julio de 2025, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia desde el 15 de mayo hasta el 30 de septiembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-9103).

**8º.-** Consta informe de inspección y valoración emitido por la Inspector de obras municipal en fecha 22 de agosto de 2025, en el que se hace constar lo siguiente:

*"Personada en la citada situació el dia 23/07/2025, 08/08/2025 i 22/08/2025 es comprova que les obres estan en execució i s'està realitzant les instal·lacions i altres obres interiors.*

*Per tant, en cap moment les obres s'han paralitzat."*

**9º.-** Visto que las obras no se habían paralizado, en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2025, se denegó la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina nº 4521/2019, en aplicación de lo establecido en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por





## Ajuntament d' Andratx

ruidos y vibraciones, siendo notificado en fecha 9 de septiembre de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-13832 y 2025-S-RE-13833).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL.** El recurso de reposición es un medio potestativo de impugnación de los actos administrativos que ponen fin a la vía administrativa y se encuentra regulado en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo 123.1 establece que “*Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo*”.

#### 1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:

La resolución que se impugna es susceptible de recurso de reposición de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual prevé que se podrá interponer por el interesado recurso de reposición contra las resoluciones y actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la posibilidad de continuar con el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

#### 2º.- Plazo:

El recurso de reposición ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Procede por tanto, entrar en el fondo del asunto y contestar las alegaciones presentadas.

#### 3º.- Competencia:

El órgano al que se dirige el recurso es el competente para resolver por ser el mismo que dictó el acuerdo tal y como exige el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.





## Ajuntament d' Andratx

### 4º.- Legitimación:

El recurrente goza de capacidad para interponer el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de legitimación activa por ser interesado en el sentido del artículo 4 del citado texto normativo.

### DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO.

**PRIMERO.-** La parte interesada realiza las siguientes alegaciones:

*1. Que en fecha 09/09/2025 se ha notificado resolución de la Junta de Gobierno Local de 04/09/2025, por la que se deniega la suspensión del plazo de la licencia urbanística n.o 4521/2019, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina en la parcela sita en Carrer Violí, Solar 107 – Urb. Puig de Marmacen, Puerto de Andratx.*

*2. Que dicha resolución se fundamenta en el informe de la Inspectora de Obras municipal de 22/08/2025, que afirma que las obras no se han paralizado y que se estaban ejecutando instalaciones y trabajos interiores.*

*3. Que tal conclusión resulta errónea y contraria a la realidad, por los siguientes motivos:*

- La obra se encuentra en fase de excavación, sin que exista edificación alguna en la que pudiera haberse ejecutado ningún tipo de instalación o trabajo interior.*
- Existen fotografías fechadas que acreditan el estado real de la obra, en las que se constata que los trabajos permanecían en fase de excavación.*
- Consta además Acta de paralización de las obras, emitida en fecha 03/07/2025, lo cual evidencia que las mismas sí fueron interrumpidas en el periodo legalmente previsto.*
- Cabe considerar la posibilidad de que la Inspectora se hubiera confundido de parcela en su visita, dado que las manifestaciones recogidas en su informe no se corresponden con el estado real de la obra objeto de licencia.*

*4. Que la resolución impugnada causa una indefensión al interesado, pues se basa exclusivamente en un informe técnico incorrecto, sin tener en cuenta las pruebas objetivas aportadas por esta parte.*



## Ajuntament d' Andratx

*POR TODO ELLO, SOLICITA:*

- 1. Que se tenga por presentado en tiempo y forma el presente Recurso de Reposición*
- 2. Que, en atención a las pruebas aportadas (fotografías y acta de paralización), se revoque la denegación y se declare la suspensión de los plazos de la licencia en los meses de julio y agosto de 2025, conforme a lo dispuesto en la normativa aplicable.*
- 3. Subsidiariamente, que se valore expresamente la documentación aportada y, si procede, se acuerde la rectificación del informe de inspección de fecha 22/08/2025 por error en la identificación de la parcela.*
- 4. Que se remita a esta parte copia íntegra de toda la documentación municipal relativa a las inspecciones practicadas (fotografías municipales, hojas de visita, fecha/hora de las actuaciones, identificación del inspector y referencia catastral o coordenadas)."*

**SEGUNDO.-** En fecha 13 de octubre de 2025, la Inspector de obras municipal emitió nuevo informe de inspección y valoración, en el que pone se manifiesto lo siguiente:

*"III) Descripció dels actes:*

*Atès el registre d'entrada 2025-E-RE-12041 de 18 de setembre de 2025 on es presenta recurs de reposició a la resolució de dia 4 de setembre de 2025.*

*Atès l'expedient 4521/2019.*

*Atès l'expedient 4678/2019.*

*S'informa que hi ha hagut una confusió de parcel·les, ja que les parcel·les amb referencia cadastral 6968008DD4766N0001UA (4678/2019) i 6968007DD4766N0001ZA (7521/2019) no tenen cap separació física i el cartell informatiu (primer en blanc i després emplenat) de l'expedint 4521/2019 està situat en la parcel·la 6968008DD4766N0001UA.*

*Per tant, s'informa que:*

*1.- A la parcel·la amb referencia cadastral 6968008DD4766N0001UA afectat per*





## Ajuntament d' Andratx

*l'expedient 4678/2019:*

*Expedients relacionats amb aquesta referencia cadastral:*

-3356/2023: *Llicència d'Obres amb Projecte – projecto execució de 4678/2019.*  
*Informat favorable condicionat el 28/06/2023*

-5377/2024: *Comunicació prèvia per escomesa d'aigua. Arxivada.*

-9423/2024: *Caducitat. No procedeix, JGL 21/02/2025.*

-3444/2025: *CT- Canvi Titularitat Llicència - CT de 4678/2019. Arxivat.*

-5437/2025: *AP- Actuacions Prèvies - treballs excavació incomplint art. 23 OM RENOUS*

-5613/2025: *Sancionador per infracció d'ordenança municipal - Incompliment Ordenança Renous art. 23.*

*Amb data 23/07/2025 les obres no s'havien iniciat.*

*2.- A la parcel·la amb referencia cadastral 6968007DD4766N0001ZA afectat per l'expedient 7521/2019:*

*Expedients relacionats amb aquesta referencia cadastral:*

-3348/2023: *Llicència d'Obres amb Projecte – projecto execució de 4521/2019.*  
*Informat favorable condicionat el 11/07/2023.*

-5296/2024: *Comunicació prèvia per escomesa. Arxiu. 27/01/2025*

-9980/2024: *Sancionador per infracció d'ordenança municipal, incompliment OOMM - horari*

-1671/2025: *Sancionador per infracció d'ordenança municipal.*

-2492/2025: *CT del 4521/2019*

*En aquesta parcel·la es varen aturar les obres i concretament es va informar, en data 30/07/2025, el següent:*

«...

*IV) Descripció dels actes:*

*Personada en la citada situació el dia 23/07/2025 es comprova que les obres d'excavació estan aturades. No obstant, es comprova que el solar està*





## Ajuntament d' Andratx

*completament obert i accessible així com diferent material a la voravia. Fet que pot crear un perill al usuaris.*

*Atès els expedients relacionats anteriorment, es comprova que, segons informes de la Policia Local el dia 2 de juliol seguien fent feina.*

*Per tant, s'entén que l'excavació va aturar dia 4 de juliol de 2025 així com indica el registre d'entrada 2025-E-RE-9104 que consta a l'expedient de referència.*

*No obstant, vistos els expedients relacionats amb el punt anterior. S'informa que l'obra està en fase d'excavació i no té el tancament que s'indica a l'estudi de seguretat i salut adjunt a l'expedient 3356/2023 amb registre d'entrada 2023-E-RE-3124.*

*Per tant, es conclou que les obres e infraccions descrites als expedient 5437/2025 i 5613/2025 fan referència a les obres que s'estaven executant a la parcel·la amb referencia cadastral 6968007DD4766N0001ZA (7521/2019) i que aquestes varen ser aturades el 4 de juliol de 2025.*

*S'ha de traslladar una copia d'aquest informe a l'expedient 4678/2019 als efectes oportuns.*"

**TERCERO.**- Visto el último informe de la Inspectoría de obras municipal, y en aplicación de la “*Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones*”, concretamente el segundo y tercer apartado del artículo 23 que establece:

*“2.- Los equipos y las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en estos trabajos cumplirán lo establecido en la normativa sectorial aplicable, no pudiendo superar los niveles de ruido que se establecen en el capítulo III de esta Ordenanza, y las máquinas de uso al aire libre en particular, las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o la norma que lo sustituya. En cualquier caso, los sistemas o equipos complementarios que se utilicen serán los más adecuados para reducir la contaminación acústica.*

*Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización de medios mecánicos o herramientas de trabajo que, por sus propias características*





## Ajuntament d' Andratx

*y, con independencia de su inclusión o no en los anexos del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, producen ruidos o vibraciones molestas de difícil o imposible corrección, como pueden ser martillos neumáticos, compresores, picadoras, grúas, excavadoras, hormigoneras, sierras mecánicas, perforadores, vehículos pesados y otros similares; puesto que todos estos emisores acústicos tienen un nivel de potencia acústica (Lw) muy superior a los límites establecidos en esta Ordenanza, por lo que se considera necesario establecer medidas de prevención de la contaminación acústica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la disposición adicional única del referido Real Decreto 212/2002.*

*3.- El horario de trabajo estará comprendido entre las 8 y las 19 horas los días laborables, de lunes a viernes, y entre las 10 y las 18 horas los sábados. Los domingos y festivos, así como jueves y sábado santo, no se podrán ejecutar ningún tipo de obra durante todo el día.*

*Como excepción a esta regla general, el horario de máquinas picadoras y trabajos de excavación, será el siguiente:*

- a) En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.*
- b) En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.*
- c) En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general."*

**CUARTO.-** Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.1 de esta misma Ley, en virtud del cual, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.





## Ajuntament d' Andratx

**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.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, 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.- ESTIMAR** el recurso de reposición interpuesto en fecha 18 y 25 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12041 y 2025-E-RE-12327), por D. Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la parte interesada, **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES BAHÍA DE PALMA 2015, S.L.**, contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2025, de denegación de la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina nº 4521/2019, en aplicación de lo establecido en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones, dado que la Inspectoría de obras municipal confundió las parcelas, y en consecuencia:

1º.- Conceder la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 4521/2019), desde el 1 de julio de 2025 hasta el 31 de agosto de 2025, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la *"Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones"* del término municipal de Andratx.

2º.- Modificar el certificado de plazos de la licencia emitido en fecha 22 de septiembre de 2025, de forma que el plazo de finalización de la ejecución de las obras de la licencia urbanística nº 4521/2019 finalizarán en fecha 4 de noviembre de 2025.

**SEGUNDO.- NOTIFICAR** el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la





## Ajuntament d' Andratx

Jurisdicción Contencioso-administrativa de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, de conformidad con el artículo 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

### Expedient 10920/2019. Llicència o Autorització Urbanística FAV

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al **expediente n.º 10920/2019**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CAMI MIRÓ, 23 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6792109DD4769S0001LQ, solicitado por **W2 LIVING MALLORCA S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 19 de diciembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RE-14001), siendo completado en fecha 24 de enero de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RC-850 y 2020-E-RC-852 y 2020-E-RC-853).

**2º.-** En fecha 28 de abril de 2021, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 31 de marzo de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-2951).

**3º.-** En fecha 26 de agosto de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento cambio de solicitante de la licencia (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6883), así





## Ajuntament d' Andratx

como nuevo proyecto básico presentado en fecha 7 de septiembre de 2021, que debe tramitarse como una nueva solicitud de licencia urbanística (R.G.E. nº 2021-E-RE-7225).

**4º.-** En fecha 4 de julio 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 28 de julio de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-6917).

**5º.-** En fecha 15 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-1769), siendo completado en fecha 14 de marzo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-3010).

**6º.-** En fecha 3 y 4 de octubre de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 30 de septiembre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-13622 y 2024-S-RE-13624).

**7º.-** En fecha 21 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-11938).

**8º.-** En fecha 11 y 13 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 11 de febrero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-2126 y 2025-S-RC-346).

**9º.-** En fecha 27 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RC-747), siendo completado en fecha 13 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6530), en fecha 17 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RC-4218) y en fecha 22 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-9809).

**10º.-** En fecha 23 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

### **“5. INFORME TÈCNIC:**

#### **Antecedents**





## Ajuntament d' Andratx

Aquest solar va obtenir llicència (P. Bàsic) per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina atorgada per JGL en sessió celebrada en data 05 d'agost de 2016. Posteriorment, es va redactar informe favorable pel P. d'Execució (19/03/2019). Consta renúncia acceptada per l'acord de la JGL en sessió celebrada en data 30/09/2022.

En data 19 de febrer de 2019, i amb núm. de registre d'entrada 14001, es va presentar projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Posteriorment, en data 07 de setembre de 2021 es va presentar un projecte que era diferent en tots els aspectes (implantació, proposta i pressupost) al projecte de la primera sol·licitud. En aquest sentit, consta informe jurídic signat en data 25/10/2022 en el qual es conclou que queda anul·lada la sol·licitud de llicència al projecte registrat inicialment en data 19/12/2019 (2019-E-RC-14001), podent-se tramitar en aquest expedient que ens ocupa, expedient 10920/2019, encara que com a referència la data de dia 07/09/2021 (2021-E-RE-7225) per l'ordre de la seva tramitació.

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per tant es necessita autorització d'aquest organisme. Consta informe favorable condicionat de dia 17 de juliol de 2025 amb una cota de implantació de 180,50 msnm i amb una altura de 8,50 msnm. La cota d'elevació màxima de l'habitatge és 189,00 msnm.

### Consideracions tècniques

- Consta sol·licitud de renúncia expressa a la llicència atorgada LO 52/2015 la qual disposa de resolució. Renúncia acceptada per l'acord de la JGL en sessió celebrada en data 30/09/2022.
- Les superfícies registral i cadastral són discordants en més d'un 5%. S'haurà de regularitzar la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecària i de la del cadastre i presentar-la amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació.
- Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

### Conclusions

El projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina redactat pels





## Ajuntament d' Andratx

arquitectes Alberto Cano Schulte-Lindhorst i Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sense visar, amb data d'entrada a aquest ajuntament de la memòria dia 27 de febrer de 2025 i núm. de registre d'entrada 2657 i els plànols presentats en data 22 de juliol de 2025 amb núm. de regitre d'entrada a aquest ajuntament 9809, 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 i CONDICIONADA a la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar-la amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació, així com a les condicions específiques dels informes i autoritzacions d'altres organismes sectorials.”

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por los arquitectos Alberto Cano Schulte-Lindhorst y Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2657) y en fecha 22 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9809).

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

- **AESA:** este inmueble se encuentra afectado por la zona de servidumbre aeronáutica de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, por lo que es necesaria la autorización de dicho organismo. Consta informe favorable condicionado de fecha 17 de julio de 2025, con una cota de implantación de 180,50 msnm y una altura de 8,50 msnm. La cota de elevación máxima de la vivienda es de 189,00 msnm.

Las condiciones son las siguientes:





## Ajuntament d' Andratx

- “No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda unifamiliar con piscina, para la grúa torre y para la grúa móvil, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas.
- Si es necesaria la utilización de medios auxiliares no incluidos en el presente acuerdo, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este acuerdo de autorización y al número de expediente de servidumbres aeronáuticas arriba indicado.
- El interesado deberá comunicar a ENAIRE el inicio de las obras con el fin de facilitar al prestador de servicios de navegación aérea el control y vigilancia de los obstáculos en el entorno afectado por servidumbres radioeléctricas y así garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas de ayuda a la navegación aérea y la seguridad de las operaciones aéreas.

Para ello será necesario enviar un e-mail a la siguiente dirección de correo electrónico: [servidumbres.enaire@enaire.es](mailto:servidumbres.enaire@enaire.es), haciendo referencia al presente número de expediente, E25-0276.

*El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.*

*Según el art. 31.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, el presente acuerdo perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubieran iniciado los trabajos de construcción en un plazo de 5 años desde la recepción del mismo.”*

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





## Ajuntament d' Andratx

urbanística municipal:

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

**CUARTO.-** Será necesaria la presentación de la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto con la solicitud de la licencia de primera ocupación. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de un valor catastral, que es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Asimismo, de conformidad con su artículo 13, son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones.

Además, se considera necesaria la coincidencia entre los datos del Registro de la Propiedad con los del Catastro y con la realidad física de las fincas, coincidencia que viene ratificada por lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, la cual regula la coordinación de la información existente en ambas instituciones y define cuándo se entiende que existe concordancia entre la finca registral y la parcela catastral y cuándo se entiende que la coordinación se alcanza, y, al tiempo, establece las vías para dejar constancia registral y catastral de la coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS\*\*, en fecha 23 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de una vivienda





## Ajuntament d' Andratx

unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por los arquitectos Alberto Cano Schulte-Lindhorst y Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2657) y en fecha 22 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9809), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia, y **CONDICIONADO** a la regularización de la discrepancia existente de la superficie del solar de acuerdo con la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, y aportarla con la solicitud de la licencia de primera ocupación, así como a las condiciones señaladas en los informes de los organismos sectoriales.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por los arquitectos Alberto Cano Schulte-Lindhorst y Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2657) y en fecha 22 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9809), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia, y **CONDICIONADO** a la regularización de la discrepancia existente de la superficie del solar de acuerdo con la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, y aportarla con la solicitud de la licencia de primera ocupación, así como a las condiciones señaladas en los informes de los organismos sectoriales:

- *“No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda unifamiliar con piscina, para la grúa torre y para la grúa móvil, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas.*
- *Si es necesaria la utilización de medios auxiliares no incluidos en el presente*





## Ajuntament d' Andratx

acuerdo, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este acuerdo de autorización y al número de expediente de servidumbres aeronáuticas arriba indicado.

- *El interesado deberá comunicar a ENAIRE el inicio de las obras con el fin de facilitar al prestador de servicios de navegación aérea el control y vigilancia de los obstáculos en el entorno afectado por servidumbres radioeléctricas y así garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas de ayuda a la navegación aérea y la seguridad de las operaciones aéreas.*

Para ello será necesario enviar un e-mail a la siguiente dirección de correo electrónico: [servidumbres.enaire@enaire.es](mailto:servidumbres.enaire@enaire.es), haciendo referencia al presente número de expediente, E25-0276.

*El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.*

*Según el art. 31.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, el presente acuerdo perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubieran iniciado los trabajos de construcción en un plazo de 5 años desde la recepción del mismo.”*

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 **PROPIUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CAMÍ MIRÓ, 23 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6792109DD4769S0001LQ, solicitado por **W2 LIVING MALLORCA S.L.**, proyecto redactado por los arquitectos Alberto Cano Schulte-Lindhorst y Fernando Cano





## Ajuntament d' Andratx

Schulte-Lindhorst, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 27 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2657) y en fecha 22 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9809), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia, y **CONDICIONADO** a la regularización de la discrepancia existente de la superficie del solar de acuerdo con la Ley 13/2015, de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro, y aportarla con la solicitud de la licencia de primera ocupación, así como a las condiciones señaladas en los informes de los organismos sectoriales:

- *"No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda unifamiliar con piscina, para la grúa torre y para la grúa móvil, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas.*
- *Si es necesaria la utilización de medios auxiliares no incluidos en el presente acuerdo, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este acuerdo de autorización y al número de expediente de servidumbres aeronáuticas arriba indicado.*
- *El interesado deberá comunicar a ENAIRE el inicio de las obras con el fin de facilitar al prestador de servicios de navegación aérea el control y vigilancia de los obstáculos en el entorno afectado por servidumbres radioeléctricas y así garantizar el correcto funcionamiento de las instalaciones radioeléctricas de ayuda a la navegación aérea y la seguridad de las operaciones aéreas.*

Para ello será necesario enviar un e-mail a la siguiente dirección de correo electrónico: [servidumbres.enaire@enaire.es](mailto:servidumbres.enaire@enaire.es), haciendo referencia al presente número de expediente, E25-0276.

*El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el*





## Ajuntament d' Andratx

oportuno expediente sancionador.

Según el art. 31.9 del Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, el presente acuerdo perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si no se hubieran iniciado los trabajos de construcción en un plazo de 5 años desde la recepción del mismo."

### 1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELLO URBANO (P/3PA)**.
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (U)\***.

### 2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN CUATROCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (1.401.952,00.-€)**.

### 3.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º





## Ajuntament d' Andratx

188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

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

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

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

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





## 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 51 de la presente ley.

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

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

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN CUATROCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS (1.401.952,00.-€).**

### Expedient 1002/2021. Llicència o Autorització Urbanística FAV

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al expediente n.º **1002/2021**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS**, situadas en **CARRER ROPIT, 15 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6079001DD4768S0001PU, solicitado por **S & W MAXIMUM IMMOBILIEN S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 7 de enero de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-53), siendo completada en fecha 22 de febrero de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-1237).





## Ajuntament d' Andratx

**2º.-** Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 23 de marzo de 2021:

*«Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que en el momento de la visita las obras se han finalizado y se ajustan a la legalización solicitada.»*

**3º.-** En fecha 1 de junio de 2021, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto municipal en su informe de fecha 12 de mayo de 2021 (R.G.S. nº 2021-S-RE-4219).

**4º.-** En fecha 4 de junio de 2021, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2021-E-RE-4559), siendo completado en fecha 27 de julio de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RE-6120) y en fecha 14 de octubre de 2021 (R.G.E. nº 2021-E-RE-8300).

**5º.-** En fecha 22 de noviembre de 2021, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 19 de noviembre de 2021 (R.G.S. nº 2021-S-RE-9922).

**6º.-** En fecha 28 de abril de 2022, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-5792), siendo completado en fecha 22 de junio de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-5792) y en fecha 22 de noviembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-11576).

**7º.-** En fecha 24 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 22 de mayo de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-6974).

**8º.-** En fecha 28 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada advertencia de que, si en el plazo de tres meses no subsanaban las deficiencias notificadas, se procedería a la caducidad del procedimiento (R.G.S. nº 2025-S-RE-6591).

**9º.-** En fecha 13 de junio de 2025, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-8176 y 2025-E-RE-8175), siendo completado en fecha 23 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-9849).

**10º.-** En fecha 7 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:





## Ajuntament d' Andratx

### «5. INFORME TÈCNIC:

#### Antecedents

En data 06 de setembre de 2017 es signa acta pel zelador municipal en la qual s'estableix que les obres realitzades sense títol habilitant són les següents:

#### «obras realizadas en el exterior:

- Levantamiento del solado exterior, superficie aprox. 300 m2.
- Ejecución de varios muretes en las terrazas exteriores, formados por bloques de hormigón prefabricado. Esto se realiza en algunas zonas para alterar recorridos por el exterior de la parcela.
- Levantamiento de pared formada por bloques de hormigón prefabricado, de altura aprox. 2,5 m. Junto a esta hay unas viguetas prefabricadas de hormigón en el suelo, supuestamente para realizar una caseta por el exterior, adosada a la fachada, de superficie aprox. 3 m2.

#### Obras realizadas en el interior:

- Demolición interior de tabiques, acabados, instalaciones y carpinterías en la totalidad de la vivienda.
- Ejecución de tabiques de pladur, en algunos casos, dobles para incluir por el interior el paso de instalaciones.
- Instalaciones generales de la vivienda, electricidad, fontanería...
- Falso techo de planta baja y planta piso.
- Cambio de carpinterías interiores y exteriores.
- Ampliación del hueco de la puerta de acceso, hasta una anchura de 3,60 m.
- Colocación de aislamiento térmico por el exterior de la fachada.”

En data 07 de setembre de 2017 es signa Decret núm. 2274/2017 d'ordre de suspensió dels actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl atès l'execució d'obres sense títol habilitant.

En data 07 de gener de 2021, i amb núm. de registre d'entrada 53, es va sol·licitar la





## Ajuntament d' Andratx

legalització d'obres varies.

El solar es troba situat en un àmbit d'actuació (**UA-5PA**). Atenent a l'article 80 de la LOUS, no és possible la realització d'obres d'edificació a la parcel·la i només es podran dur a terme obres de reforma i petites ampliacions que no desconfigurin de manera essencial les edificacions existent d'acord amb la instrucció interna de l'Ajuntament d'Andratx de dia 19 de maig de 2017. Tenint en consideració que la unitat no es troba executada ni s'ha iniciat els tràmits i obres per a la seva execució, no és possible la obtenció d'una llicència simultània d'acord amb l'article 384 del Reglament de la LOUS.

Es presenta un projecte de restitució i legalització. No obstant l'anterior, no es pot acollir a l'art. 193.1 de la LUIB atès la inexistència d'ordre de restabliment ja dictada.

Les obres de restitució, segons memòria del projecte, són les següents:

- reposició del nivell inicial de una part de la terrassa de la piscina segons nivells marcats als plànols de la darrera llicència atorgada amb una superfície de 54,55 m<sup>2</sup>.
- tabicar i condemnar algunes estàncies a la planta soterrani.

A la memòria es descriu la legalització de les següents obres:

- reforma interior de l'habitatge, consistent en una redistribució parcial dels interiors, adaptació de les instal·lacions, reforma de banys i cuina, col·locació del nou enrajolat, substitució de fusteria i pintat de façanes.
- aixecament parcial del sòl interior de la cuina, igualant el nivell amb la resta de la planta baixa.
- Enrajolat de part de la terrassa exterior.
- A la terrassa de la piscina s'ha aixecat un mur de 1 m d'alçada que serveix com a barana.

### Consideracions tècniques

- «L'assume» existent es per una comunicació prèvia però es sol·licita llicència d'obres de restitució.
- Es tracta d'una restitució i legalització d'obres en la qual no es modifiquen els



## Ajuntament d' Andratx

*paràmetres urbanístics.*

- *Les deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.*

*Aquest expedient de legalització esmenarà les obres descrites a l'expedient d'infracció urbanística 163/2017 quan sigui informat favorablement.*

### Conclusions

*El projecte de legalització de reforma interior d'habitatge unifamiliar aïllat i restitució d'elements redactat per l'arquitecte José Rafael Porcel Von der Grün amb núm. de visat 11/06449/25 de data 12 de juny de 2025 i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 13 de juny de 2025 i núm. de registre 8175, 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 de legalización de reforma interior de vivienda unifamiliar aislada y restitución de elementos, situadas en la calle Ropit, 15 (Puerto de Andratx). La documentación ha sido registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de junio de 2025, con visado COAIB nº 11/06449/25, de fecha 12 de junio de 2025, redactado por el arquitecto José Rafael Porcel Von der Grün (R.G.E. nº 2025-E-RE-8175).

Las obras de restitución, según la memoria del proyecto, son las siguientes:

- Reposición del nivel inicial de una parte de la terraza de la piscina, de acuerdo con los niveles marcados en los planos de la última licencia otorgada, con una superficie de 54,55 m<sup>2</sup>.
- Tabicar y condensar algunas estancias en la planta sótano.

En la memoria se describe la legalización de las siguientes obras:

- Reforma interior de la vivienda, consistente en una redistribución parcial de los interiores, adaptación de las instalaciones, reforma de baños y cocina, colocación del nuevo enlosado, sustitución de carpintería y pintado de





## Ajuntament d' Andratx

fachadas.

- Elevación parcial del suelo interior de la cocina, igualándolo con el nivel del resto de la planta baja.
- Enlosado de parte de la terraza exterior.
- En la terraza de la piscina se ha levantado un muro de 1 m de altura que sirve como barandilla.

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

**TERCERO.-** En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 386 del RLOUS, el cual dispone lo siguiente:

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

*2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, deberán contener la memoria urbanística a la que se refiere el apartado 2 del artículo 374 de este Reglamento, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.*

*Se deberá aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la correcta definición del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que sean objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se*





## Ajuntament d' Andratx

*deban demoler, en su caso, y deberá incorporarse el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legalice. Asimismo, las solicitudes deberán incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad y de higiene exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se tenga que legalizar.*

*3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LOUS y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizarán mediante la licencia regulada en este artículo.*

*En estos casos, la solicitud de licencia se acompañará con la documentación que se exija para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legalice.»*

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

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

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 7 de octubre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de reforma interior de vivienda unifamiliar aislada y restitución de elementos, situadas en la calle Ropit, 15 (Puerto de Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de junio de 2025, con visado COAIB nº 11/06449/25, de fecha 12 de junio de 2025, redactado por el arquitecto José Rafael Porcel Von der Grün (R.G.E. nº 2025-E-RE-8175), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

**SEXTO.-** 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 FAVORABLE** a la solicitud de legalización de reforma interior de vivienda unifamiliar aislada y restitución de elementos, situadas en la carrer Ropit, 15 (Puerto de Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de junio de 2025, con visado COAIB nº 11/06449/25, de fecha 12 de junio de 2025, redactado por el arquitecto José Rafael Porcel Von der Grün (R.G.E. nº 2025-E-RE-8175), 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 **PROPIUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y RESTITUCIÓN DE ELEMENTOS**, situadas en **CARRER ROPIT, 15 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6079001DD4768S0001PU, a favor de **S & W MAXIMUM IMMOBILIEN S.L.**, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 13 de junio de 2025, con visado COAIB nº 11/06449/25, de fecha 12 de junio de 2025, redactado por el arquitecto José Rafael Porcel Von der Grün (R.G.E. nº 2025-E-RE-8175), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE (UA/5PA)**
- Zonificación: **U – UNIFAMILIAR.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (29.305,93.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras de legalización asciende a la cantidad de:





## Ajuntament d' Andratx

### SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (689.050,65.-€).

3º.- Plazos para las obras de restitución:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

**SEGUNDO.-** Comunicar al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

*validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.*

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

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

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

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

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

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

**CUARTO.-** Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad





## Ajuntament d' Andratx

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 resuelta expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.
- b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:  
**VEINTINUEVE MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (29.305,93.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras de legalización asciende a la cantidad de:  
**SEISCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CINCUENTA EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (689.050,65.-€).**

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

### Expedient 7996/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Vista la solicitud presentada en fecha 24 de septiembre de 2025, con n.º de registro 2025-E-RE-12279, por D. Alec George Dudfield, en representación del sociedad interesada, PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L., por la cual solicita la ampliación del plazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 7996/2021, correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO, situado en CARRER GRUMER,





## Ajuntament d' Andratx

2 (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 7468001DD4776N0001BG, se informa lo siguiente,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 10 de enero de 2025 se otorgó licencia urbanística n.º 7996/2021 correspondiente al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo, situado en carrer Grumer, 2 (T.M. Andratx), siendo notificado en fecha 20 de enero de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-750).

**3º.-** En fecha 24 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de ampliación del plazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 7996/2021 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12279).

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud formulada por D. Alec George Dudfield, en representación del sociedad interesada, PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L., por la cual solicita la ampliación del plazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 7996/2021, correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO, situado en CARRER GRUMER, 2 (T.M. ANDRATX).

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM), así como de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas:

*“1. La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se*





## Ajuntament d' Andratx

*perjudican derechos de terceros. El acuerdo de ampliación deberá ser notificado a los interesados.*

(...)

*3. Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación de un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento".*

Se ha comprobado que la solicitud de ampliación del plazo se ha realizado antes del vencimiento del otorgado\*.\*

**CUARTO.-** En virtud del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

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

Por todo lo expuesto, se emite **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** en cuanto a la solicitud formulada por D. Alec George Dudfield, en representación del sociedad interesada, PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L., por la cual solicita la ampliación del plazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 8001/2021, correspondiente al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO**, situado en CARRER GRUMER, 2 (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 **PROPIUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.** Conceder a PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L. la ampliación del plazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 7996/2021, correspondiente al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA**





## Ajuntament d' Andratx

UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO, situado en CARRER GRUMER, 2 (T.M. ANDRATX), otorgando un plazo de **4 meses y 15 días** para ello, que se computarán desde la fecha de notificación del presente acuerdo.

**SEGUNDO.** Notificar está Resolución a la parte interesada, con indicación de que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

### Expedient 7075/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució DESFAV

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al expediente n.º **1744/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CUBIERTA**, situada en **CARRER GENERAL BERNARDO RIERA, 3 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0211312DD5801S0001EL, solicitado por **INVERSIONES LA GRACIOSA S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 17 de junio de 2022, Plus Ultra casa & coaching & consulting, S.L. registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5228), siendo completada en fecha 31 de agosto de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7198), en fecha 28 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1964) y en fecha 5 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9711).





## Ajuntament d' Andratx

**2º.-** En fecha 27 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 8 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-11519).

**3º.-** En fecha 30 de octubre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12474).

**4º.-** En fecha 10 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 10 de febrero de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-2025 y 2025-S-RE-2028).

**5º.-** En fecha 30 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5596).

**6º.-** Consta solicitud de cambio de solicitante registrado en fecha 17 de junio de 2025, pasando de Plus Ultra casa & coaching & consulting, S.L. a Inversiones La Graciosa S.L. (R.G.E. nº 2025-E-RE-8318).

**7º.-** En fecha 6 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

### **«5. INFORME TÈCNIC**

#### **Antecedents**

*En data 20 de setembre de 2019, la JGL adopta l'acord d'iniciar procediment de restabliment de la realitat física alterada i un procediment sancionador en relació a la construcció d'una terrassa amb tarima i suports de fusta sobre la coberta inclinada d'aproximadament uns 15 m2.*

*En data 23 d'octubre de 2020 i núm. de registre d'entrada 5473 (exp. 1336/2021) es presenta un projecte d'enderrocament de plataforma i reforma de coberta a habitatge entre mitgeres.*

*En data 09/05/2022, el tècnic municipal signa un informe en el qual informa que aquest expedient s'ha de tramitar amb dos procediments:*

*- per una banda, ordre de restabliment per a l'enderroc de la plataforma sobre la*





## Ajuntament d' Andratx

coberta i,

- per altre banda, llicència d'obres per a la modificació de la pendent de la coberta.

A més, justifica que la documentació aportada a l'expedient és vàlida en ambdós casos.

Actualment es sol·liciten aquestes actuacions mitjançant dos expedients:

- 1336/2021 (restitució): enderrocament de la plataforma existent sobre la coberta. Informe tècnic favorable.

- 7075/2022 (reforma): reforma de coberta en habitatge entre mitgeres.

En data 17 de juny de 2022 i amb núm. de registre d'entrada 5228, es sol·licita llicència per la reforma de la coberta ja que l'enderroc de la plataforma es manté a l'exp. 1336/2021.

En data 08/08/2024 es signa informe favorable pel restabliment de l'estructura adossada a la part superior de la coberta.

En data 13/02/25 la zeladora municipal signa un informe en el qual indica que s'ha desmuntat la tarima però s'ha deixat l'escala i l'obertura de coberta d'accés, obres que s'han executat sense títol habilitant, per tant, la construcció es troba en situació de fora d'ordenació i no es poden realitzar obres de reforma.

Amb les normes subsidiaries d'Andratx de 2007, aquest habitatge es trobava afectat pel Pla Especial de reforma Interior i només es podien realitzar obres de reforma, d'acord amb la disposició transitòria quarta de les NS'07.

Consta informe favorable condicionat signat en data 10/01/23 pel tècnic del departament de patrimoni d'aquest Ajuntament.

### Consideracions tècniques

1. Es realitza visita de comprobació de l'alçada reguladora i es confirma que l'altura reguladora correcta és la determinada ala darrera documentació presentada.

2. Atès l'informe de la zeladora municipal de data 13/02/25 consten obres executades sense títol habilitant: «Obertura en coberta d'uns 0,60x1m aprox. amb escala metà·lica ancorada al terra i bigues. Aquestes obres s'haurien executat al 2013, ja que eren necessàries per accedir a la tarima eliminada».





## Ajuntament d' Andratx

Atès el punt anterior, la construcció es troba en situació de fora d'ordenació i no es poden realitzar obres de reforma atès l'art. 129 de la LUIB.

### Conclusions

*Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar DESFAVORABLEMENT en relació a la llicència sol·licitada atès les punts 2 de l'apartat «consideracions tècniques.»*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de reforma de cubierta, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/04060/25, de fecha 16 de abril de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5596).

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

Dado que la vivienda objeto de las actuaciones se encuentra en el PERI Es Pantaleu, consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 10 de enero de 2023, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *«No se podrá ver afectado ningún elemento de la fachada principal protegida ni apreciarse de forma negativa la balaustrada ni la barandilla metálica que la corona.*
- *El cromatismo de los elementos edilicios que configuran la nueva terraza deberán adaptarse al edificio existente y al entorno, siempre priorizando la harmonización del conjunto histórico y respetando la composición estética y cromática establecida en la norma 35 de las NNSS'07. Cualquier composición, color o forma estridente que se quiera implantar en este edificio y que no harmonice con el conjunto podrá ser objeto de denegación tal como*





## Ajuntament d' Andratx

*estipula las NNSS'07.*

- *Tal como se ha expuesto en este informe al no existir una norma exacta sobre el cómputo de cubierta que puede ser cambiada a plana en los Centros Históricos y al presentar una protección sólo de fachada principal con su vertiente de agua, le sería de aplicación el punto 6 de la norma 35 de las NNSS'07. Pero deberá ser un arquitecto de este ayuntamiento que valore si la superficie plasmada en el proyecto tanto en la documentación como en la planimetría corresponde a un máximo del 40 % de la superficie de la parcela y si queda integrado dentro del volumen existente y no computa como aumento de volumen.*
- *Además, se informa que según la norma 29 de las NNSS'07 queda condicionada cualquier construcción sobre la altura máxima permitida. Y visto que según la disposición adicional cuarta no permite ninguna nueva edificación ni ampliación o aumento de los volúmenes existentes, en dicha cubierta plana no se podrá instalar ningún elemento fijo, ni pérgola ni similar que pueda ser habitable ni afectar al skyline protegido.*
- *Al tratarse de un bien inmueble tanto protegido como ubicado dentro de un espacio protegido, es preceptiva la inspección por parte de los técnicos municipales de Urbanismo y Patrimonio de este Ayuntamiento antes del inicio de las obras y una vez finalizada, para documentar el estado anterior y posterior de la edificación.*
- *Vista la existencia de Cautela Arqueológica dentro de este Centro Histórico, si durante la ejecución de la obra se hallaran objetos o restos culturales o arqueológicos, el promotor y la dirección facultativa de la obra paralizarán inmediatamente los trabajos, tomarán las medidas adecuadas de protección y comunicarán su descubrimiento, en el plazo de 48 horas, al consejo insular o al Ayuntamiento, para tomar las medidas adecuadas según la legislación vigente. Especialmente si se llevan a cabo actuaciones tanto en el subsuelo como en las paredes interiores.»*

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

*«d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier*





## Ajuntament d' Andratx

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

**CUARTO.**- Asimismo, consta también informe emitido por la Celadora municipal en fecha 13 de febrero de 2025 (expediente nº 1336/2021), en el que pone de manifiesto lo siguiente: *“Personada en la citada situació es comprova que s'ha desmuntat la tarima objecte de l'expedient 2349/2019. No obstant, s'ha deixat l'escala i l'obertura de coberta d'accés.*

**Atesos tots els expedients d'aquesta situació es comprova que l'escala i l'obertura de la coberta estan executats sense títol habilitant.**

*Per tot això, es conclou que l'estat actual de l'edificació es el mateix que es descriu al plàtol adjunt al registre general d'entrada 2025-E-RE-1234 de 28 de gener de 2025. Menys pel que fa a l'obertura en la coberta i una escala s'accés a la mateixa.”*

En vista de lo anterior, la construcción se encuentra en situación de fuera de ordenación contemplada en el artículo 129 de la LUIB.

**QUINTO.**- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 6 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de reforma de cubierta, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB nº 11/04060/25, de fecha 16 de abril de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-5596), puesto que constan obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante.

**SEXTO.**- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, nº 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local, modificado por el Decreto núm. 2337/2025, de fecha 14 de mayo.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto





## Ajuntament d' Andratx

básico y ejecución de reforma de cubierta, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/04060/25, de fecha 16 de abril de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5596), puesto que constan obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante.

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 **PROPIEDAD DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Denegar licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CUBIERTA**, situada en **CARRER GENERAL BERNARDO RIERA, 3 (T.M. DE ANDRATX)**, con referencia catastral **0211312DD5801S0001EL**, solicitado por **INVERSIONES LA GRACIOSA S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/04060/25, de fecha 16 de abril de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5596), puesto que constan obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante.

**1º.-** Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo\*\*: SUELO URBANO\*\*
- Zonificación: **PERI ES PANTALEU, POU AMUNT I S'ALMUDAINA.**

**2º.-** Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (8.881,69.-€).**

**3º.-** Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras\*\*: -\*\*
- Plazo para la finalización de las obras: -

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio,





## Ajuntament d' Andratx

Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

**SEGUNDO.-** Comunicar al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-





## Ajuntament d' Andratx

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: **OCHO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (8.881,69.-€).**

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

### Expedient 9415/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al recurso de reposición interpuesto por D. Simó Pérez Juan, en representación de la parte interesada, Chalets Excelsos Dragonera, S.L., en fecha 8 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10486), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de junio de 2025, correspondiente a la denegación de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y nueva piscina (Proyecto básico), situada en el carrer Gardenias, 39-45 de Camp de Mar (Andratx), se han tenido en consideración los siguientes,

### ANTECEDENTES DE HECHO

**1º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de junio de 2025, se denegó la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y nueva piscina (Proyecto básico), situada en el carrer Gardenias, 39-45 de Camp de Mar (Andratx), por el siguiente motivo: “[...] puesto que consta el la caducidad del expediente en la Direcció General de Recursos Hídrics en fecha 13 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-1441).

**2º.-** El Acuerdo de denegación fue notificado a la parte interesada en fecha 10 de julio de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-10773).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes





## Ajuntament d' Andratx

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL.** El recurso de reposición es un medio potestativo de impugnación de los actos administrativos que ponen fin a la vía administrativa y se encuentra regulado en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo 123.1 establece que *“Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo”*.

#### **1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:**

La resolución que se impugna es susceptible de recurso de reposición de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual prevé que se podrá interponer por el interesado recurso de reposición contra las resoluciones y actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la posibilidad de continuar con el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

#### **2º.- Plazo:**

El recurso de reposición ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **3º.- Competencia:**

El órgano al que se dirige el recurso es el competente para resolver por ser el mismo que dictó el acuerdo tal y como exige el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

#### **4º.- Legitimación:**

El recurrente goza de capacidad para interponer el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de legitimación activa por





## Ajuntament d' Andratx

ser interesado en el sentido del artículo 4 del citado texto normativo.

**DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO.** La parte recurrente realiza las siguientes alegaciones:

“**PRIMERO.** -

*El Ayuntamiento de Andratx recoge en el fundamento jurídico primero de la resolución, que*

*“Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS).*

*Vista la resolución de caducidad del expediente emitida por la Direcció General de Recursos Hídrics recibida en este Ayuntamiento en fecha 13 de marzo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RC-1441), por no haber abonado las tasas correspondientes”.*

*Conforme al artículo 82, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Publicas, en los procedimientos en los que se dicten resoluciones que afectan a derechos del solicitante ha de otorgarse un trámite de audiencia previa para que el interesado pueda manifestar lo que a su derecho convenga.*

*En el presente caso el Ayuntamiento ha dictado resolución denegando licencia, habiendo prescindido de dicho trámite de audiencia previa, lo que genera indefensión al interesado que no poder alegar nada.*

*Se da la circunstancia añadida de que el informe de Recursos Hídricos se ha obtenido y presentado ya ante el Ayuntamiento, por lo que la causa que motivó la denegación ya ha sido subsanada de modo que el principio de conservación de actos administrativos permitiría retomar la tramitación del expediente sin repetirlo desde su origen.*

*Por todo cuanto antecede,*

**SOLICITA**

*Que por parte del AYUNTAMIENTO DE ANDRATX se tenga por interpuesto*





## Ajuntament d' Andratx

*Recurso de Reposición frente al Acuerdo identificado en el expositivo, se sirva su admisión a trámite y en su virtud proceda a:*

- a) Dejar sin efecto el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Andratx en sesión celebrada el día 27 de junio de 2025, por el que se deniega la licencia urbanística de construcción de vivienda, unifamiliar, aislada y nueva piscina, situada en calle Gardenias, 41 de Camp de Mar (Andratx).*
- b) Dictar una nuevo Acuerdo en el que se resuelva retrotraer las actuaciones del expediente para dar trámite de audiencia a este interesado a fin de que pueda reiterar el aporte del Informe Favorable de Recursos de Hídricos para su incorporación al Expediente en Orden a la concesión de la Licencia de Obras."*

**PRIMERO.-** De conformidad con lo mencionado en los antecedentes, en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de junio de 2025, se denegó la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y nueva piscina (Proyecto básico), situada en el carrer Gardenias, 39-45 de Camp de Mar (Andratx).

El motivo de la denegación fue que, con fecha 13 de marzo de 2025, se recibió resolución de la Dirección General de Recursos Hídricos, por la que se acuerda el archivo del expediente por caducidad, al no haber abonado las tasas correspondientes.

De conformidad con el artículo 369 del Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS):

*"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 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*





## Ajuntament d' Andratx

*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.”*

**SEGUNDO.-** Con fecha 21 de julio de 2025, tuvo entrada en este Ayuntamiento escrito de la Direcció General de Recursos Hídrics (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9774), en el que se indicaba lo siguiente: “*El «Proyecto básico de obra nueva de vivienda unifamiliar aislada y nueva piscina», subscrit en maig de 2022 per l'arquitecte Simó Pérez Juan, i segellat pel Col·legi Oficial d'Arquitectes de les Illes Balears (COAIB) amb data 30.08.2022 i nº 11/08118/22, no es troba afectat per domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció (servitud, policia), ni per zones inundables o potencialment inundables d'acord amb l'LA, l'RDPH i el PHIB, sense perjudici del preceptiu compliment de l'article 103.3 del PHIB23 i l'article 16 del RDPH.*”

En base a lo anterior, y dado que el proyecto **no se encuentra afectado por el dominio público hidráulico ni requiere autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos**, procede **estimar el recurso interpuesto**, revocando la denegación inicial y continuando la tramitación del expediente de licencia.

**TERCERO.-** Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición





## Ajuntament d' Andratx

es de un mes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.1 de esta misma Ley, en virtud del cual, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, 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 **PROPIUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.- ESTIMAR** el recurso de reposición interpuesto por D. Simó Pérez Juan, en representación de la parte interesada, Chalets Excelsos Dragonera, S.L., en fecha 8 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10486), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de junio de 2025, correspondiente a la denegación de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y nueva piscina (Proyecto básico), situada en el carrer Gardenias, 39-45 de Camp de Mar (Andratx), puesto que el proyecto **no se encuentra afectado por el dominio público hidráulico ni requiere autorización previa de la Direcció General de Recursos Hídrics, y en consecuencia:**

**1º.- Revocar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de junio de 2025, en virtud del cual se denegó a licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada y nueva piscina (Proyecto básico), situada en el carrer Gardenias, 39-45 de Camp de Mar (Andratx).**

**2º.- Dar traslado a los técnicos municipales a los efectos de continuar con la**





## Ajuntament d' Andratx

tramitación del expediente.

**SEGUNDO.- NOTIFICAR** el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, de conformidad con el artículo 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

### Expedient 306/2018. Protecció de la Legalitat Urbanística FAV

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al expediente n.º **306/2018**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, GARAJE Y ANEXOS (LG 7/2015)**, situadas en el **POLÍGONO 12, PARCELA 287 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012002870000RB, de acuerdo con la Disposición Transitoria Décima de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, solicitado por **Dª. ROSMARIE GRAF ROHNER DE BIASI**, en cumplimiento con el artículo 139 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 1 de abril de 2015, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización de acuerdo con la Disposición Transitoria Décima de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo y





## Ajuntament d' Andratx

documentación adjunta (R.G.E. nº 3247), siendo completada en fecha 21 de abril de 2015 (R.G.E. nº 4015).

**2º.-** Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 23 de junio de 2015:

*«Personat en la citada ubicació s'observen els elements que es volen legalitzar: Habitatge aïllat amb piscina, garatge i varis annexes existents en sòl rústic comú afectat per AT-Harmonització, s'ajusten als plànols aportats dins l'expedient LG 07/2015.*

*Feta la inspecció de tots els elements de la parcel·la que es volen legalitzar i també vista la fotografia aèria de l'any 2006 es veu com tots els volums que es volen legalitzar ja estaven executats a l'any 2006.*

*Vista la base de dades que tinc a la meva disposició, no s'ha trobat cap expedient relacionat amb dita parcel·la per lo que suposa que les obres es varen executar sense llicència.*

*A la fotografia aèria es veuen les dues plantes de l'habitatge, la piscina i el porxo del garatge (annexe D) on es veu clarament l'ús que tenien a l'any 2006.*

*També es veuen executats els:*

*Annexe A: Dormitori amb bany en suite i un porxo terrassa.*

*Annexe B: Annexe independent i aïllat dins la parcel·la. Consta de dos dormitoris ambdós amb bany en suite, cuina i porxo.*

*Annexe C: Annexe independent i aïllat dins la parcel·la. Disposa d'una dependència de tot us, cuina, bany i porxo, tot en planta baixa.*

*Els annexes A, B i C encara que estaven executats a l'any 2006, no es pot identificar que tinguessin l'ús que es descriu al projecte i que també es l'ús que hi ha a l'actualitat. Per tant, s'haurà d'aportar documentació complementaria a l'expedient LG 07/2015 on es demostri que aquests annexes a l'any 2006 o abans ja tenien l'ús que hi ha a la realitat que es descriu al projecte presentat dins la LG 07/2015.»*

**3º.-** En fecha 1 de febrero de 2017, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. nº 1241), en base a un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 7 de





## Ajuntament d' Andratx

noviembre de 2016 (R.G.S. nº 5962).

**4º.** En fecha 24 de marzo de 2017, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 21 de marzo de 2017 (R.G.S. nº 1719).

**5º.** En fecha 24 de agosto de 2017, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 10250).

**6º.** En fecha 13 de noviembre de 2017, la Arquitecta Municipal emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:

### «OBJECTE DE LES OBRES:

*L'obra consisteix en la legalització d'un habitatge unifamiliar aïllat en planta baixa i pis, piscina, garatge i annexes d'acord amb la Disposició transitòria desena de la Llei 2/2014, de 25 de narç, d'ordenació i ús del sòl.*

### INFORME TÈCNIC:

- Consta autorització d'AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) en base al Decret 584/1972 de 24 de febrer, de servituts aeronàutiques, de data 10 de setembre de 2015 amb RGE 9632.*
- Consta informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics de data 22 de juliol de 2016 amb RGE 7647, per trobar-se la parcel·la en APR d'esllavissament.*
- Consta informe d'inspecció del zelador d'obres municipal de data 23 de juny de 2015 que consta que l'estat actual de les construccions a la parcel·la es el mateix que el descrit als plànols de l'expedient.*
- Consultada la vista aèria de l'any 2006 a l'IDEIB, queda justificat que les construccions es varen construir fa més de 8 anys.*
- Vista la documentació presentada en data 24 d'agost de 2017 amb RGE 10250, amb la documentació presentada dels annexes A, B i C, queda justificat l'ús com habitatge desde fa, al menys 8 anys.*

*En base a lo exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»*





## Ajuntament d' Andratx

**7º.-** Consta abonado el pago de la prestación económica en fecha 22 de diciembre de 2017.

**8º.-** En fecha 20 de febrero de 2018, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 514).

**9º.-** En fecha 6 de marzo de 2018, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2626).

**10º.-** En fecha 16 de mayo de 2018, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 2496): «*Inscripción en el Registro de la Propiedad de la vinculación de la edificación a la parcela referenciada, para dar cumplimiento a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares.*»

**11º.-** En fecha 23 de mayo de 2018, la parte interesada registró en este Ayuntamiento el siguiente escrito: «*Que la que suscribe, desde el 19 de octubre de 2017, tiene presentado ante el catastro, bajo el número de referencia 73126810.97/17, la correspondiente solicitud para subsanar la diferencia entre la realidad de la parcela y lo existente en el Registro de la Propiedad. Pero como el Catastro aún no ha contestado, en fecha 17 del corriente mes volvió a solicitar CON CARÁCTER DE URGENCIA, que el Catastro resolviera el expediente relativo a la subsanación referida.*

*Que al objeto de que por parte del Ayuntamiento tengan en cuenta que no es por culpa de la solicitante el que este defecte esté subsanado si no que depende totalmente del Catastro, acompaña copia del referido escrito dirigido a la Dirección General del Catastro (Baleares) para que subsanen el referido defecto y tan pronto lo hayan subsanado lo pondremos en conocimiento de este Ayuntamiento para que se pueda conceder la licencia definitiva.»*

**12º.-** En fecha 20 de septiembre de 2018, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de ampliación del plazo para la subsanación de las deficiencias (R.G.E. nº 2018-E-RC-11341).

**13º.-** En virtud de Decreto nº 115/2019, de fecha 20 de enero de 2019, se resolvió lo siguiente:





## Ajuntament d' Andratx

«1º) Conceder la suspensión del plazo para la presentación de la documentación requerida a la Sra. Rose Marie Graf Rhoner de Biasi, y en consecuencia para el otorgamiento de la licencia de legalización.

Refª. Catastral: 07005A012002870000RB

2º) Inmediatamente que la Sra. Graf haya inscrito en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación a la parcela deberá aportar la documentación ante este Ayuntamiento, al objeto de seguir con la tramitación del expediente de legalización 306/2018.»

**14º.-** En fecha 19 de septiembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. nº 2019-E-RC-10590).

**15º.-** En fecha 2 de diciembre de 2019, se notifica nuevamente requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 2019-S-RC-13565): «Vista la documentación presentada por RGE.10590/19 de fecha 19 de septiembre de 2019, se comprueba que no han aportado la vinculación de uso.»

**16º.-** En fecha 5 de diciembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. nº 2019-E-RC-13565).

**17º.-** En fecha 26 de junio de 2023, se notifica nuevamente requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 2023-S-RC-1947): «Vista la instancia presentada con RGE 2019-E-RC-13565 de fecha 5 de diciembre de 2019, en la que aportan escrituras, se comprueba que no presentan la inscripción en el registro de la propiedad, por lo que para poder seguir con la tramitación del expediente deberán aportar la certificación registral.»

**18º.-** En fecha 26 de junio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. nº 2023-E-RC-3746), siendo completada en fecha 3 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-7681).

## FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS) y en el Reglamento General de la LOUS, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con





## Ajuntament d' Andratx

competencias en la materia:

- **AESA:** consta autorización de AESA en base al Decreto 584/1972 de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, de fecha 10 de septiembre de 2015 (R.G.E. nº 9632), condicionada a que: *«La altura máxima de la vivienda unifamiliar aislada, piscina, garaje y anejos existentes no excederá de OCHO METROS Y SIETE CENTÍMETROS (8,07 m), incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre los mismos.»*
- **RRHH:** consta autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 22 de julio de 2015 (R.G.E. nº 7647).

**SEGUNDO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina, garaje y anexos, construidos hace más de ocho años, situadas en el Polígono 12, Parcela 387 (T.M. Andratx), proyecto redactado por los arquitectos Bartomeu Riutord Sbert, Francisco Cifuentes Utrero y Sebastián Martorell Mateo con visado COAIB nº 11/02043/15, de fecha 31 de marzo de 2015.

Se trata de una legalización de una vivienda unifamiliar aislada en planta baja y piso, piscina, garaje y anexos, de acuerdo con la Disposición Transitoria Décima de la LOUS.

La Disposición Transitoria Décima de la LOUS regula un procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones ilegales existentes en suelo rústico, siempre que se cumplan determinados requisitos, de entre los que debemos destacar como el más importante, el de que deben ser edificaciones de las que, a la entrada en vigor de la LOUS, ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, es decir, edificaciones con infracciones urbanísticas ya prescritas.

El primer punto de la DT10<sup>a</sup> de la LOUS indica lo siguiente:

*“1. Las edificaciones existentes en suelo rústico, respecto de las cuales a la entrada en vigor de esta ley ya no procediera adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, por manifiesta prescripción de la infracción según la normativa*





## Ajuntament d' Andratx

*de aplicación, se podrán incorporar a la ordenación en el plazo máximo de tres años, con todos los derechos y deberes inherentes a las obras realizadas con licencia.*

*Para la aplicación de lo anterior en terrenos incluidos en el ámbito de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, se entenderá que ha prescrito la infracción si se acredita la existencia de la edificación con anterioridad al día 10 de marzo de 1991, siempre que no se haya efectuado en la misma, con posterioridad, un cambio de uso.”*

Según el informe de la Arquitecta municipal, consultado la vista aérea del año 2006 en el IDEIB, se justifica que las construcciones se ejecutaron hace más de 8 años. Por tanto, se entiende que la infracción ha prescrito.

En cuanto al plazo para la incorporación a la ordenación, la LOUS dispone que es de tres años desde la entrada en vigor de la disposición, que en el ámbito de la isla de Mallorca es a partir de 17 de julio de 2014.

En el presente expediente, la solicitud fue presentada en fecha 1 de abril de 2015, por tanto, dentro del plazo admisible, sin que le sea de aplicación lo dispuesto en el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, de medidas urgentes en materia urbanística, el cual en su Disposición Adicional Única dispone que no serán de aplicación en todo el territorio de las Islas Baleares, hasta que no se apruebe su modificación o como máximo hasta el 31 de diciembre de 2017, las previsiones contenidas, entre otros, en la DT10º de la LOUS.

Esta disposición regula un régimen transitorio para aquellos proyectos presentados antes de su entrada en vigor (14/01/2016), a los que les será de aplicación la normativa vigente en el momento de su inicio siempre que se hubiera presentado la solicitud con la documentación imprescindible para su tramitación.

**TERCERO.-** La legalización quedará sujeta al pago de las mismas tasas y los mismos impuestos previstos en la normativa para las nuevas edificaciones. Asimismo, el interesado deberá abonar al Ayuntamiento una prestación económica que se fijará por aplicación de los siguientes porcentajes al coste de ejecución material de la edificación legalizada que se fije en el expediente de legalización:

- El 15%, si la legalización se realiza en el primer año de la vigencia de este





## Ajuntament d' Andratx

procedimiento.

- El 20%, si se realiza en el segundo año.
- El 25%, si se realiza en el tercer año.

En este supuesto, en fecha 8 de enero de 2018 el interesado realizó el pago de 58.751,24 euros como prestación económica correspondiente al 15% del total del presupuesto del proyecto de legalización.

**CUARTO.-** Por otro lado, la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Islas Baleares exige que, previamente al otorgamiento de la licencia urbanística, se proceda a la inscripción en el Registro de la Propiedad la vinculación de la edificación a la parcela referenciada. Dicha vinculación se presenta en fecha 3 de junio de 2025.

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 13 de noviembre de 2017, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina, garaje y anexos, construidos hace más de ocho años, situadas en el Polígono 12, Parcela 387 (T.M. Andratx), proyecto redactado por los arquitectos Bartomeu Riutord Sbert, Francisco Cifuentes Utrero y Sebastián Martorell Mateo con visado COAIB nº 11/02043/15, de fecha 31 de marzo de 2015, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de construcción de vivienda unifamiliar aislada, piscina, garaje y anexos, construidos hace más de ocho años, situadas en el Polígono 12, Parcela 387 (T.M. Andratx), proyecto redactado por los arquitectos Bartomeu Riutord Sbert, Francisco Cifuentes Utrero y Sebastián Martorell Mateo con visado COAIB nº 11/02043/15, de fecha 31 de marzo de 2015, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.





## 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 **PROPIEDAD DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, GARAJE Y ANEXOS (LG 7/2015)**, situadas en el **POLÍGONO 12, PARCELA 287 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012002870000RB, solicitado por **Dª. ROSMARIE GRAF ROHNER DE BIASI**, proyecto redactado por los arquitectos Bartomeu Riutord Sbert, Francisco Cifuentes Utrero y Sebastián Martorell Mateo con visado COAIB nº 11/02043/15, de fecha 31 de marzo de 2015, mediante el procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rural establecido en la Disposición Transitoria Dédima de la LOUS, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELLO RÚSTICO**.
- Zonificación: **A.T.-H ÁREA DE TRANSICIÓ D'HARMONITZACIÓ, APR – ESSLAVIASSAMENT**.

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (391.674,96.-€)**.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB nº 70 de 10/05/2007).
- **Ley Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB nº 160, de 29/12/2017).





## Ajuntament d' Andratx

- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** (BOIB n.º 43 de 29/03/2014).
- **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 resuelta expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:  
**TRESCIENTOS NOVENTA Y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON NOVENTA Y SEIS CÉNTIMOS (391.674,96.-€).**

### Expedient 4744/2025. Modificaciones durant l'execució de les obres FAV

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al **expediente n.º 4744/2025**, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 1408/2020)**, situada en el **CARRER TAMBOR, 6A (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6966903DD4766N0001AA,





## Ajuntament d' Andratx

solicitado por D. **STEFAN ROLAND KLEBERT**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 4 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de 1408/2020) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7732), siendo completado en fecha 3 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9022).

**2º.-** En fecha 1 de septiembre de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 20 de agosto de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-13520).

**3º.-** En fecha 19 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-11761).

**4º.-** En fecha 6 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

### **“5. INFORME TÈCNIC:**

#### **Antecedents**

*En data 15 de juliol de 2022 la JGL va atorgar la llicència de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina (P. bàsic). Aquesta llicència està condicionada a:*

*- L'aportació de l'acreditació de la demolició efectiva amb la tramitació i atorgament de la corresponent llicència. (Certificat final obra o llicència de primera ocupació atorgat per l'Ajuntament).*





## Ajuntament d' Andratx

- A la modificació de la superfície del solar al registre de la propietat.

En data 04 de juny de 2025 es va presentar sol·licitud de llicència de projecte bàsic i executiu de modificacions executades durant el transcurs de les obres. Es tracta del segon projecte de modificacions executat.

Amb la sol·licitud d'aquest MTO no s'han de paralitzar les obres.

### Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada dia 12 de setembre de 2025 i núm. de registre d'entrada 11761 la tècnic que subscriu informa:

- Les deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.

### Conclusions

El projecte bàsic i executiu presentat de modificació durant el transcurs de les obres de construcció d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina, presentat dia 12 de setembre de 2025 i núm. de registre 11761 redactat per l'arquitecte Manel Avila Bayón, amb núm. de visat 11/09602/25 de dia 09/09/25, 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.

Observacions: es recorda que la llicència 1408/2020 es troba condicionada a:

- "A las prescripciones señaladas en el informe de AESA de fecha 04.05.2021 (se adjunta copia).
- A que el Órgano de Gobierno otorgue la licencia de primera ocupación y utilización de la demolición de las edificaciones, expediente 10826/2021. (Se concedió dicha licencia por Decreto n.º:1741-2022 de fecha 21 de junio de 2022).
- De conformidad a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 05 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, deberá actualizar la nueva configuración de las parcelas en el Registro de la Propiedad y en el Catastro Inmobiliario."





## Ajuntament d' Andratx

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/09602/25 de fecha 9 de septiembre de 2025, redactado por el arquitecto Manel Avila Bayón, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11761).

Se trata del segundo proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras ejecutado, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de marzo de 2025.

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

**TERCERO.-** Las modificaciones ocurridas durante la ejecución de una obra no significan, de entrada, la petición de una nueva licencia urbanística, sino un procedimiento específico con relación a la licencia originaria que puede acarrear la paralización o no de las obras en función de la entidad de las mismas.

En consecuencia, en función de la entidad de la modificación y, salvo regulación diferente que se establezca en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas de edificación, entenderemos que únicamente cuando nos encontremos ante una nueva licencia urbanística operará un nuevo plazo de caducidad, por lo tanto, entenderemos vigente el plazo ya transcurrido.

En este caso, según el informe técnico municipal, las obras que se pretenden modificar no suponen una variación de los parámetros urbanísticos.

En referencia a lo anterior, el artículo 156 de la LUIB, establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

*"1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime*





## Ajuntament d' Andratx

*la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.*

*2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.*

Visto las modificaciones señaladas en el proyecto objeto del presente informe y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, por lo que no implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 6 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/09602/25 de fecha 9 de septiembre de 2025, redactado por el arquitecto Manel Avila Bayón, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11761), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas





## Ajuntament d' Andratx

y condiciones específicas de la licencia.

**QUINTO.-** Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 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 las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/09602/25 de fecha 9 de septiembre de 2025, redactado por el arquitecto Manel Avila Bayón, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11761), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

**PRIMERO.-** Autorizar las **MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 1408/2020)**, situada en el **CARRER TAMBOR, 6A (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6966903DD4766N0001AA, solicitado por D. **STEFAN ROLAND KLEBERT**, proyecto con visado COAIB n.º 11/09602/25 de fecha 9 de septiembre de 2025, redactado por el arquitecto Manel Avila Bayón, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 12 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11761), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO P10/PA**
- Zonificación: **U – UNIFAMILIAR AISLADA**

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS EUROS CON NUEVE**





## Ajuntament d' Andratx

### CÉNTIMOS (1.298.106,09.-€).

- Presupuesto total de las obras: **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (1.298.106,09.-€).**

#### 3.- Plazos:

- No varían con respecto a los iniciales.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

#### SEGUNDO.- Se advierte a la interesada que, de conformidad con lo dispuesto 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*





## Ajuntament d' Andratx

*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.*

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- Presupuesto inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (1.298.106,09.-€).**
- Presupuesto total de las obras: **UN MILLÓN DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO SEIS EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (1.298.106,09.-€).**

### Expedient 7586/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

En relación al expediente n.º **7586/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **THIDARATH ZEN RUFFINEN**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 4858/2018)**, para las obras situadas en **CARRER TINTORERA, 9 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7663203DD4776S0001TM, 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 12 de mayo de 2023 se otorgó al interesado licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 24 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-5274). Expediente n.º 4858/2018.

- Plazo inicio de las obras: 6 meses.





## Ajuntament d' Andratx

- Plazo ejecución de las obras: 24 meses.

**2º.-** En fecha 26 de mayo de 2023, la parte interesada registró el proyecto de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. nº 2023-E-RE-4778, 2023-E-RE-4779 y 2023-E-RE-4780), siendo completado en fecha 15 de junio de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-5486), en fecha 25 de agosto de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-7912), en fecha 18 de septiembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-8963) y en fecha 20 de octubre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-10200). Consta informe técnico favorable de fecha 18 de diciembre de 2023, siendo notificado en fecha 20 de diciembre de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-14104 y 2023-S-RE-14105). Expediente nº 6884/2023.

**3º.-** En fecha 18 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística nº 4858/2018 y documentación adjunta (R.G.E. nº 2025-E-RE-12033), siendo completado en fecha 29 de septiembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-12482). Expediente nº 7586/2025.

### 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 nº 4858/2028, de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 18 de septiembre de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto, Antonio García-Ruiz Puigserver, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 55% de la totalidad de las obras (R.G.E. nº 2025-E-RE-12033).

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia nº 4858/2018, 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 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.*





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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*





## Ajuntament d' Andratx

*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 20 de noviembre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 18 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 1<sup>a</sup> prórroga de la licencia urbanística nº 4858/2018, de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, para las obras situadas en el carrer Tintorera, 9 (Puerto de Andratx).

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

**PRIMERO.-** Conceder la **1<sup>a</sup> PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 4858/2018)**, para las obras situadas en **CARRER TINTORERA, 9 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7663203DD4776S0001TM, a favor de **THIDARATH ZEN RUFFINEN**.

**SEGUNDO.-** El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, que se computarán a partir de la fecha de finalización del plazo de ejecución de la licencia, esto es, a partir del 20 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*





## Ajuntament d' Andratx

iniciado o no han finalizado las obras o actuaciones autorizadas. A estos efectos, el documento de otorgamiento de la licencia deberá incorporar la advertencia correspondiente.

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

- a) Informe técnico, que verifique el incumplimiento de los plazos por parte de la persona titular de la licencia.
- b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.
- c) Audiencia previa de la persona titular de la licencia y otras personas interesadas por un plazo de quince días.
- d) Resolución de declaración de caducidad, que debe dictarse y notificarse en un plazo de tres meses desde la iniciación del procedimiento.

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

### Expedient 9263/2023. Procediments Judicials

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Visto la diligencia de ordenación de la Letrada de la Administración de Justicia de 14 de octubre de 2025 por la que se declara firme la sentencia dictada en el procedimiento (PO 193/2023 JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N.º 1





## Ajuntament d' Andratx

DE PALMA DE MALLORCA), tengo que informar lo siguiente

### ANTECEDENTES

**1º.-** En el seno del expediente de Disciplina Urbanística n.º 5231/2018, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 11 de agosto de 2023, acordó:

*"PRIMERO.- INADMITIR la solicitud de revisión de oficio presentada por Beatriz Morell Stemmler, con DNI 431XXXX3G en nombre y representación de ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.º Y256XXXXK, a causa de lo expuesto en el fundamento jurídico segundo.*

*SEGUNDO.- IMPONER a ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.º Y256XXXXK, la PRIMERA multa coercitiva por importe de 5.511,59 €, por incumplirla orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Rodriguez Acosta 3 - 1º, Andratx, referencia catastral núm. 7676906DD4777N0002LP, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con unaperiodicidad mínima de un mes.*

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

*TERCERO.- Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del apartado 2 del artículo 153 de la Ley 2/2014, una vez transcurrido el plazo derivado de la doceava multa coercitiva se puede llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición a expensas de la persona interesada.*

*CUARTO.- NOTIFICAR el presente acuerdo [...].*

**2º.-** La Junta de Gobierno Local, en fecha 13 de octubre de 2023, acordó:

*"PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto, en fecha de 27 de septiembre de 2023 (2023-E-RC-5651), por Beatriz Morell Stemmler, con DNI 431XXXX3G en nombre y representación de ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.º Y256XXXXK, a causa de lo expuesto en el fundamento jurídico primero del presente informe.*





## Ajuntament d' Andratx

*SEGUNDO.- IMPONER a ROBERT MARSCHALL HANS, con NIE n.ºY256XXXXK, la SEGUNDA multa coercitiva por importe de 5.511,59 €, por incumplirla orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en c/ Rodriguez Acosta 3 - 1º, Andratx, referencia catastral núm.7676906DD4777N0002LP, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes.*

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

*TERCERO.- Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del apartado 2 del artículo 153 de la Ley 2/2014, una vez transcurrido el plazo derivado de la doceava multa coercitiva se puede llevar a cabo la ejecución subsidiaria de la orden de reposición a expensas de la persona interesada.*

*CUARTO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a las personas interesadas [...].*

**3º.-** HANS ROBERT MASCHALL interpuso recurso contencioso-administrativo contra las anteriores resoluciones que dio lugar al PO 193/2023 JUZGADO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO N.º 1 DE PALMA DE MALLORCA.

**4º.-** En el seno de dicho procedimiento judicial se ha dictado la Sentencia n.º 351/2025, de fecha 25 de julio de 2025, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma cuyo fallo es el siguiente:

*“Estimo la demanda presentada per la procuradora Magdalena Cuart Janer, en representació de HANS ROBERT MASCHALL, i, en conseqüència, declaro no ajustada a dret les resolucions impugnades i les anul·lo.*

*Sense costes”.*

**5º.-** En fecha 15 de octubre de 2025 se notifica a través de Lexnet la diligencia de ordenación de la letrada de justicia de fecha 14 de octubre de 2025:

*“Transcurrido el plazo legalmente previsto sin que por las partes se haya interpuesto recurso alguno contra la Sentencia dictada en estas actuaciones en fecha 25/07/2025, acuerdo:*





## Ajuntament d' Andratx

- Declarar la firmeza de la Sentencia dictada.
- Remitir a la Administración demandada dicha sentencia, requiriéndole para que la lleve a puro y debido efecto en el plazo fijado en la Ley y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, debiendo en el plazo de diez días comunicar el órgano responsable de su cumplimiento.
- Cumplido lo anterior, archívense las presentes actuaciones".

**6º.-** En fecha 16 de octubre de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-6021, tiene entrada en este Ayuntamiento el escrito de la Letrada de la Administración de Justicia de fecha 14 de octubre de 2025 cuyo contenido es el siguiente:

*"Adjunto remito la Sentencia estimatoria de fecha 25/07/2025 y número 351/2025 dictada en este recurso, que tiene el carácter de firme, para que en el plazo previsto en la Ley se lleve a puro y debido efecto lo en ella acordado, adoptándose las resoluciones procedentes para el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, debiendo en el plazo de diez días comunicar el órgano responsable de su cumplimiento".*

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERO.-** El artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa dispone que la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia. Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignen.

**SEGUNDO.-** De acuerdo con el artículo 104 del mismo texto legal, el órgano que haya llevado a cabo la actividad objeto de recurso es el que tiene que llevar a puro y debido efecto la sentencia y tiene que practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas a la decisión judicial.

**TERCERO.-** Según recoge la Sentencia n.º 351/2025, de fecha 25 de julio de 2025, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca:

*"Les obres objecte de l'expedient de restabliment i sancionador són les descrites pel zelador i s'ubiquen a l'habitatge situat al carrer Rodríguez Acosta núm. 3, 1 d'Andratx, segons aquest i consten d'una superfície aproximada de 95m2. Aquest*





## Ajuntament d' Andratx

*habitatge, segons la documental que consta a les actuacions, és propietat del recurrent atès que és l'únic habitatge que arriba a aquesta superfície, la resta són d'uns 68m2. Ara bé, aquesta no és la qüestió, sinó la regularitat o no de les notificacions a l'expedient que ens ocupa.*

*I en aquest punt, el galimaties de possibles direccions de l'habitatge en qüestió no pot perjudicar a l'interessat; recordem que és un procediment sancionador (al menys en part). Segons l'escriptura de compravenda, adquireix el recurrent l'habitatge amb referència cadastral acabada en 2LP de 112 m2. Segons els documents de les Administracions, IBI i d'altres tributs agrupats, el domicili d'aquest habitatge és: C/ Mateo Bosch, 15, 1-1 ó C/Rodríguez Acosta 3-2. Per tant, les notificacions al carrer Rodríguez Acosta 3-1 no és poden qualificar de regulars i provoquen la*

*Pel què s'exposa, cal estimar la demanda en la seva integritat".*

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

### ACUERDO

**PRIMERO.-** Darse por enterada del fallo de la Sentencia n.º 351/2025, de fecha 25 de julio de 2025, del Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca (PO 193/2023) cuyo fallo es el siguiente:

*"Estimo la demanda presentada per la procuradora Magdalena Cuart Janer, en representació de HANS ROBERT MASCHALL, i, en conseqüència, declaro no ajustada a dret les resolucions impugnades i les anul·lo.*

*Sense costes".*

**SEGUNDO.-** Ejecutar en sus estrictos términos la mencionada sentencia y en consecuencia:

**1º.-** Declarar la nulidad del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de agosto de 2023 por el que se inadmitía la solicitud de revisión de oficio y se imponía la primera multa coercitiva por importe de 5.511,59 €, por incumplirla orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021.





## Ajuntament d' Andratx

**2º.-** Declarar la nulidad del acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de octubre de 2023 por el que se desestimaba el recurso de reposición interpuesto el 27 de septiembre de 2023 y se imponía la segunda multa coercitiva por importe de 5.511,59 €, por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021.

**TERCERO.-** Dar traslado del acuerdo a Tesorería para que proceda, en su caso, a la devolución de ingresos indebidos habida cuenta de que se emitieron las siguientes liquidaciones:

1. Liquidación n.º 1290740, de 16/08/2023, por un importe de 5.511,59 €.
2. Liquidación n.º 1292801, de 19/10/2023, por un importe de 5.511,59 €.

**CUARTO.-** Dar traslado del acuerdo a la Unidad de Disciplina a los efectos de continuar con el expediente de disciplina n.º 5231/2018.

**QUINTO.-** Remitir el presente acuerdo de ejecución de sentencia al Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma a los efectos oportunos.

### Expedient 5420/2018. Sancionador per Infracció Urbanística

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5420/2018 (IU 33/2014) , se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**PRIMERO.-** En fecha de 19 de mayo de 2014, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

*«III) Descripció dels actes d'edificació i ús del sòl:*

*Personat allà unes 4-5 vegades, mai s'ha pogut accedir a la coberta de l'edifici on segons l'escrit entrat al registre general d'entrada es diu que hi ha una piscina, mirant diferents fotografies aèries, es veu com aquesta piscina existeix i que fent les comprovacions oportunes a la meva base de dades no s'ha pogut trobar cap llicència al respecte. La piscina té unes dimensions aproximades de 2,5x1,5 metres*

*IV) Estat de les obres: Acabades”*

**SEGUNDO.-** En fecha de 1 de septiembre de 2017 la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento de restablecimiento y sancionador en CL PESCADORS





## Ajuntament d' Andratx

3 -PUERTO DE ANDRATX referencia catastral 7374707DD4777S0004DB.

**TERCERO.-** Consta en el expediente informe de la Celadora Municipal de fecha de 19 de septiembre de 2017, en el que hace constar que:

*«-En referencia a l'expedient IU 33/14 dir que l'obra executada no es una piscina sinó un jacuzzi.»*

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:

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

**Segundo.-** La Disposición Transitoria 9<sup>a</sup> de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, apartado 1 establece que: "Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior".

Por tanto, vista la DT 9<sup>a</sup> LOUS y visto que los actos descritos en el presente expedientes se encontraban totalmente acabados en el año 2014, procede aplicar la LOUS.

**Tercero.-** En relación al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas el art. 154 LOUS dispone:

"1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su completa finalización.

2. No prescribirá la acción para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de:





## Ajuntament d' Andratx

- a) Los actos de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico.
- b) Los actos o usos que en el momento de su realización se encuentren en suelo rústico protegido y expresamente prohibidos por la normativa territorial o urbanística.
- c) Los actos o usos que afecten a bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones".

Dado que ya han transcurrido más de 8 años y que no estamos ante ninguno de los supuestos del apartado 2 del art. 154 LOUS, ha prescrito la acción para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

**Cuarto.-** En relación al procedimiento sancionador, el art. 179 LOUS establece que las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los ocho años y las leves al año. Por tanto, ha prescrito la infracción urbanística.

**Quinto.-** El art. 129.2 LUIB establece que:

*"Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes:*

- a) [...]
- b) *Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada respecto de las que ya no sea procedente adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.*

*En las edificaciones o instalaciones que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no puede realizarse ningún tipo de obra excepto las reparaciones por motivos de salubridad pública, seguridad o higiene de las personas que residan o hagan uso de ellas.*

*Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco puede obtenerse la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar.*

*Este régimen es aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.*





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

\*\*\*Sexto.- \*\*\*De conformidad con el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

*“a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.*

*b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números*





## Ajuntament d' Andratx

anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario."

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y EL ARCHIVO del expediente (IU 33/2014)** visto que han transcurrido más de 8 años desde la total finalización de las obras objeto del presente procedimiento , y en consecuencia:

**SEGUNDO.- DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN** de la acción para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL PESCADORS 3 pl: 3-PUERTO DE ANDRATX referencia catastral 7374707DD4777S0004DB, consistente en:

"jacuzzi de 2,5x1,5 metres"

**TERCERO.- DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN** de la presunta infracción urbanística cometida en CL PESCADORS 3 pl: 3-PUERTO DE ANDRATX referencia catastral 7374707DD4777S0004DB, consistente en:

"jacuzzi de 2,5x1,5 metres"

**CUARTO.- DECLARAR FUERA DE ORDENACIÓN** el jacuzzi de 2,5x1,5 metros situado en la terraza del inmueble sito en CL PESCADORS 3 pl: 3 -PUERTO DE ANDRATX referencia catastral 7374707DD4777S0004DB, visto que en el informe del Celador Municipal de fecha de 19 de mayo de 2014 ya se indica que las obras





## Ajuntament d' Andratx

están totalmente ejecutadas, y en consecuencia:

A) Siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma. Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

B) Comunicar la presente declaración al Registro de la Propiedad a fin de que se realicen las anotaciones pertinentes de conformidad con la legislación hipotecaria.

**QUINTO.-NOTIFICAR** el acuerdo a la 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 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

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





## Ajuntament d' Andratx

### Expedient 2548/2020. Sancionador per Infracció Urbanística

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9885/2024 (17-2014 IU), se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** En fecha 9 de septiembre de 2014, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

*"IV) Descripció dels actes:*

*1) Execució de dues gàrgoles per on s'evacuen aigües, situades una a uns 2m aprox. D'alçada i l'altr a uns 4m aprox d'alçada per sobre la vorera. Aquest fet incompleix la normativa urbanísitca actual.*

*2) Diferents modificacions amb respecte al projecte presentat, adjunt a l'expedient MA 09/14, que consisteixen en:*

*a. Modificació de l'execució de l'escala d'accés a la terrassa de la coberta.*

*b. Eliminació de la obertura (porta) que dona al carrer Alejandro Cardunets.*

*c. Petita modificació de la distribució JA que el buit que hi havia, en el projecte (suposadament per un munta-carregues), no esta executat, per tant augmenta l'espai útil de les plantes.*

*d. Modificació de la terrassa de planta coberta. Ja que se reduït la zona de la teula (1m aprox d'amplada de teula) i s'ha ampliat la terrassa. Creant una terrassa d'uns 40m2 aprox.*

*X) Persones responsables:*

*Propietaris cadastrals:*

*Romeo's Port D'Andratx SL CIF B57799975."*

**2º.-** En fecha de 26 de marzo de 2014, mediante Decreto número 818 del Regidor De Urbanismo se inició procedimiento sancionador y de restablecimiento en AV ALMIRANTE RIERA ALEMANY 11 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral 747410DD4777S0001HJ.

**3º.-** En fecha de 20 de marzo de 2014, la Celadora Municipal emite nuevo informe de





## Ajuntament d' Andratx

inspección mediante el cual indica:

«*Descripció de les obres sense llicnecia:*

- 1) *Part de les obres descrites a l'expedient MA 09/14 que consisteixen en reformar la vivienda de la vivienda unifamiliar entre mitgeres (demolició de la coberta inclinada i modificació de les obertures de la façana).*
- 2) *Part de les obres descrites a l'expedient 45/15 que consisteixen en: la col.locació de bastides i repicar la façana.*

*Estat de les obres: NO ACABADES»*

**4º.-** En fecha de 8 de mayo de 2019, el Sr. Carlos Vives Gaseni, en nombre de la entidad interesada, registró en este Ayuntamiento proyecto de legalización, con visado COAIB n.º 11/02892/19 de fecha 1 de abril de 2019 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-5630), habiéndose declarado la caducidad de la misma en fecha de 21/10/23 mediante Decreto 2956.

**5º.-** En fecha de 7 de julio de 2025, el interesado presenta nueva legalización (RGE 2025-E-RE-9199) (Exp 5659)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

1. La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
2. Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
3. Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística
4. La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
5. La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
6. 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





## Ajuntament d' Andratx

el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

12. El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.
13. Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
14. La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.
- 15.

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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 concurra dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran personas presuntamente responsables a ROMEO'S PORT D'ANDRATX SL, en concepto de propietario en el momento en el que se cometieron los actos descritos en el presente expediente, y a CASTELL SALVA SL en concepto de propietario actual.

**\*\*Séptimo.-\*\***Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina 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

Consta en el expediente digitalizado IU 17/2014 valoración de las obras por parte del Técnico Municipal, por importe total de: **45.441,81.-euros.**

CONFORME A LA LOUS





## Ajuntament d' Andratx

En virtud de la Disposición transitoria novena: «*1. Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior.*

*2. A las infracciones cometidas antes de la vigencia de esta ley y aún no sancionadas se les aplicará la normativa anterior, salvo si de la nueva regulación se deriva la imposición de una multa de inferior cuantía.»*

En aplicación del artículo 177.3 b) en relación con el art. 176.3.a) correspondería una sanción desde 3.000 hasta 5.999 € , visto que no se aprecian atenuantes ni agravantes, correspondería una sanción por importe de 4.499,50.-euros.

### CONFORME A LA LEY DE DISCIPLINA:

En virtud del artículo 45 LD correspondería una sanción con multa del 50 al 100% del valor de las obras ejecutadas, y en base al artículo 43 LD, en caso de no haber circunstancias agravantes o atenuantes, será aplicable una sanción por importe de 75% del valor total de las obras. Por tanto correspondería una sanción de 34.081,35.-euros.

Visto lo anterior es de aplicación la LOUS y corresponde imponer una sanción de **4.499,50.-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 95 % si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80 %, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.

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





## Ajuntament d' Andratx

que ya se hubiera satisfecho.

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

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

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

3. En los casos a que hacen referencia los apartados anteriores, el procedimiento continuará solo para la reposición de la situación alterada o la determinación de la indemnización por los daños y perjuicios causados por la comisión de la infracción.
4. En relación con la reducción de la sanción pecuniaria, son de aplicación las reglas siguientes:
  3. Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.
  4. La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario. Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.
  5. Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.





## Ajuntament d' Andratx

6. A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.
5. La efectividad de las reducciones está condicionada al desistimiento o a la renuncia de cualquier acción o recurso contra la sanción en vía administrativa y, en consecuencia, la resolución que ponga fin al procedimiento agota la vía administrativa.”

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.
- b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.
- c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.
- d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.
- e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. **Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que**





## Ajuntament d' Andratx

**se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso.** En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos

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

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

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

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

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

- a) Cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos, y los gastos que resulten correrán a cargo de la persona promotora, propietaria o responsable del acto.
- b) El incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la





## Ajuntament d' Andratx

imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de un mes, si se tratara de las tres primeras; y de quince días, si fueran posteriores.

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

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

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

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

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

*i. La persona solicitante de la licencia o el ayuntamiento comunique formalmente a la administración instructora la resolución expresa de la solicitud de legalización.*

*ii. El ayuntamiento comunique expresamente a la administración instructora que se ha producido el silencio administrativo que corresponda, derivado de la falta de contestación de la solicitud dentro del plazo legalmente establecido.*

*iii. Transcurran 6 meses desde la fecha de inicio de la suspensión sin que se haya producido ninguna de las dos circunstancias anteriores y sin que el ayuntamiento haya comunicado a la administración instructora qué motivos de legalidad impiden resolver expresamente la solicitud y qué motivos de legalidad impiden la producción*





## Ajuntament d' Andratx

*del silencio administrativo.”*

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

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

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra CASTELL SALVA SL, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV ALMIRANTE RIERA ALEMANY 11 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral 747410DD4777S0001HJ., consistentes en:

*”1) Execució de dues gàrgoles per on s'evacuen aigües, situades una a uns 2m aprox. D'alçada i l'altr a uns 4m aprox d'alçada per sobre la vorera. Aquest fet incompleix la normativa urbanísitca actual.*

*2) Diferents modificacions amb respecte al projecte presentat, adjunt a l'expedient MA 09/14, que consisteixen en:*

*a. Modificació de l'execució de l'escala d'accés a la terrassa de la coberta.*

*b. Eliminació de la obertura (porta) que dona al carrer Alejandro Cardunets.*

*c. Petita modificació de la distribució JA que el buit que hi havia, en el projecte (suposadament per un munta-carregues), no està executat, per tant augmenta l'espai útil de les plantes.*

*d. Modificació de la terrassa de planta coberta. Ja que se redueix la zona de la teula (1m aprox d'amplada de teula) i s'ha ampliat la terrassa. Creant una terrassa d'uns*





## Ajuntament d' Andratx

40m2 aprox

1) Part de les obres descrites a l'expedient MA 09/14 que consisteixen en reformar la vivienda de la vivienda unifamiliar entre mitgeres (demolició de la coberta inclinada i modificació de les obertures de la façana).

2) Part de les obres descrites a l'expedient 45/15 que consisteixen en: la col.locació de bastides i repicar la façana."

Y como consecuencia:

- Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.
- Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.
- Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA 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 ROMEO'S PORT D'ANDRATX SL con CIF B57799975, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en, consistentes en:





## Ajuntament d' Andratx

*"1) Execució de dues gàrgoles per on s'evacuen aigües, situades una a uns 2m aprox. D'alçada i l'altr a uns 4m aprox d'alçada per sobre la vorera. Aquest fet incompleix la normativa urbanísitca actual.*

*2) Diferents modificacions amb respecte al projecte presentat, adjunt a l'expedient MA 09/14, que consisteixen en:*

*a. Modificació de l'execució de l'escala d'accés a la terrassa de la coberta.*

*b. Eliminació de la obertura (porta) que dona al carrer Alejandro Cardunets.*

*c. Petita modificació de la distribució .JA que el buit que hi havia, en el projecte (suposadament per un munta-carregues), no està executat, per tant augmenta l'espai útil de les plantes.*

*d. Modificació de la terrassa de planta coberta. Ja que sa redueix la zona de la teula (1m aprox d'amplada de teula) i s'ha ampliat la terrassa. Creant una terrassa d'uns 40m2 aprox*

*1) Part de les obres descrites a l'expedient MA 09/14 que consisteixen en reformar la vivienda de la vivienda unifamiliar entre mitgeres (demolició de la coberta inclinada i modificació de les obertures de la façana).*

*2) Part de les obres descrites a l'expedient 45/15 que consisteixen en: la collocació de bastides i ripicar la façana."*

Y como consecuencia:

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

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

- B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo





## Ajuntament d' Andratx

163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

Consta en el expediente digitalizado IU 17/2014 valoración de las obras por parte del Técnico Municipal, por importe total de: 45.441,81.-euros.

### CONFORME A LA LOUS

En virtud de la Disposición transitoria novena: «*1. Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior.*

*2. A las infracciones cometidas antes de la vigencia de esta ley y aún no sancionadas se les aplicará la normativa anterior, salvo si de la nueva regulación se deriva la imposición de una multa de inferior cuantía.»*

En aplicación del artículo 177.3 b) en relación con el art. 176.3.a) correspondería una sanción desde 3.000 hasta 5.999 € , visto que no se aprecian atenuantes ni agravantes, correspondería una sanción por importe de 4.499,50.-euros.

### CONFORME A LA LEY DE DISCIPLINA:

En virtud del artículo 45 LD correspondería una sanción con multa del 50 al 100% del valor de las obras ejecutadas, y en base al artículo 43 LD, en caso de no haber circunstancias agravantes o atenuantes, será aplicable una sanción por importe de 75% del valor total de las obras. Por tanto correspondería una sanción de 34.081,35.-euros.

Visto lo anterior es de aplicación la LOUS y corresponde imponer una sanción de 4.499,50.-euros.. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



## Ajuntament d' Andratx

---

•

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

- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 95 % si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y en un 80 %, si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordene el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se podrán aplicar estas reducciones si se hubiera incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de la presente ley.
- El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90 %; y en un 80 %, si se hiciera después de la resolución que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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

**TERCERO.-SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR N° 2548/2020** en virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 7 de julio de 2025, el interesado presenta nueva legalización (RGE 2025-E-RE-9199) (Exp 5659) y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente **2548/2020 QUEDA SUSPENDIDO** desde el 7/07/2025 y hasta que el Ayuntamiento resuelva expresamente la solicitud de legalización o se produzca silencio administrativo.
- Los plazos establecidos para realizar alegaciones indicados en el punto “PRIMERO” apartado B) y punto “SEGUNDO” apartado A) del presente acuerdo empezarán a contar una vez levantada la suspensión.

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

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

<b>Expedient 5691/2020. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5691/2020, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** En fecha 5 de enero de 2021 el Celador Municipal emite informe nº 1/2021 LC por una inspección realizada el 22/12/2020 en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX:

#### **"1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:**

*Clasificación del Suelo: SUELO URBANO*





## Ajuntament d' Andratx

Zonificación: UNIFAMILIAR

### 2. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Atender la instancia de fecha 28 de julio de 2020, con registro general de entrada número 2020-E-RE-3528, en la que se solicita inspección por parte de los inspectores de obras para la comprobación de una tala de pinos en su solar.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro, así como poda de diversos árboles en la mencionada parcela. Tras hablar con el encargado de mantenimiento de la vivienda, me comenta, que la tala se ha producido mientras no había nadie en la vivienda y me indica que ha sido realizada por algún vecino. En el momento de la visita, no he podido constatar quien ha sido el autor de dicha tala".

2º.- La Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral en fecha 15 de enero de 2021:

"Referencia Catastral 0666306DD5706N0001YX

Localización. Camí des Salinar, 18

### TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social ALBIOL FERNANDEZ IGNACIO

NIF/NIE \*\*\*3627\*\*

Domicilio fiscal XXX

Derecho 50,00% de Usufructo

Fecha de la alteración 26/11/2020

Apellidos Nombre/Razón Social ALBIOL FERNANDEZ IGNACIO

NIF/NIE \*\*\*3627\*\*

Domicilio fiscal XXX

Derecho 50,00% de Propiedad

Fecha de la alteración 27/07/1992





## Ajuntament d' Andratx

*Apellidos Nombre/Razón Social SANT CHALOIS CAROLINA*

*NIF/NIE \*\*\*2858\*\**

*Domicilio fiscal XXX*

*Derecho 50,00% de Nuda Propiedad*

*Fecha de la alteración 26/11/2020".*

**3º.-** En fecha 22 de febrero de 2021 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye:

**"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de MIL SETECIENTOS SETENTA EUROS CON TRENTA Y DOS CÉNTIMOS (1.770,32.-€)**

### *OBSERVACIONES: ES POSIBLE LEGALIZACIÓN*

*El plazo para la ejecución de las obras de restitución es de 2 meses. Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos».*

**4º.-** La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 8 de octubre de 2021, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y un procedimiento sancionador contra IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ, con DNI n.º \*\*\*3627\*\*, y contra CAROLINA SANT CHALOIS, con DNI n.º \*\*\*2858\*\*, en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX, consistentes en "se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro".

**5º.-** En fecha 25 de enero de 2022 la administrativa emite la Diligencia siguiente:

*"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 5691/2020, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 15 d'octubre de 2021, d'inici d'expedient de restabliment i sancionador*

*Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat,*

*- Sr. IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ i Sra. CAROLINA SANT CHALOIS, en  
data 06-11-2021.*

*Vist que el termini per presentar al·legacions era del 07/11/2021 a 26/11/2021 i el*





## Ajuntament d' Andratx

*termini per presentar projecte de legalització era del 07/11/2021 a 06/01/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat escrit d'al·legacions ni projecte de restitució.*

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

**6º.-** En fecha 1 de febrero de 2022 la instructora emitió la Propuesta de Resolución.

**7º.-** En fecha 14 de febrero de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-976, JORGE REGAS GRANEL, en nombre y representación de los interesados (sin acreditar dicha representación) presentó escrito indicando que la infracción no fue cometida por los propietarios.

**8º.-** En fecha 10 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-1689, los interesados presentan alegaciones.

**9º.-** En fecha 16 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-1887, CAROLINA SANT CHALOIS, con NIF n.º \*\*\*2858\*\*, presenta proyecto de restablecimiento (expediente n.º 2823/2022).

**10º.-** En fecha 30 de marzo de 2022 la instructora de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

**“DILIGENCIA PARA HACER CONSTAR LA SUSPENSIÓN DEL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y DEL SANCIONADOR N.º 5691/2020**

*En fecha 16 de marzo de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-1887, CAROLINA SANT CHALOIS, con NIF n.º \*\*\*2858\*\*, presenta proyecto de restablecimiento (expediente n.º 2823/2022).*

*De conformidad con el art. 195.2.c) LUIB y el art. 199 LUIB, el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y el procedimiento sancionador del exp. 5691/2020 QUEDA SUSPENDIDO desde el 16 de marzo de 2022 y hasta la fecha de finalización del plazo improrrogable para ejecutar el restablecimiento que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento”.*

**11º.-** En fecha 9 de junio de 2022, RGE n.º 2022-E-RC-4237, CAROLINA SANT CHALOIS informa del inicio de los trabajos de restablecimiento.





## Ajuntament d' Andratx

**12º.-** En fecha 27 de julio de 2022 el Arquitecto Municipal informa favorablemente el proyecto de restablecimiento exp. 2823/2022.

**13º.-** En fecha 20 de febrero de 2025 la Inspector de Obras informa:

*“Atès els expedients relacionats anteriorment i especialment el plàrol que consta la projecte de restitució de l'arbrat d'un habitatge unifamiliar aïllat adjunt al registre d'entrada 2022-E-RC-1887 de 16/03/2022.*

*Es realitza una inspecció visual des de l'exterior i s'aprecia que, aparentment, no s'hauria dut a terme la restitució de l'arbrat”.*

**14º.-** Consultada la sede electrónica del Catastro consta que a fecha actual la titular del inmueble es CAROLINA SANT CHALOIS (Derecho Propiedad Porcentaje 100,00 %).

**15º.-** Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de febrero de 2025, se acordó:

*“PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de octubre de 2021.*

*SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra la propietaria CAROLINA SANT CHALOIS, con DNI n.º \*\*\*2858\*\*, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX, consistentes en “se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro”, y como consecuencia: [...]”*

*TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ, con DNI n.º \*\*\*3627\*\*, y contra CAROLINA SANT CHALOIS, con DNI n.º \*\*\*2858\*\*, en concepto de propietarios en momento de la comisión de la infracción, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX, consistentes en “se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro”, y como consecuencia: [...]”.*

**16º.-** En fecha 10 de abril de 2025, RGE n.º 2025-E-RC-2104, CAROLINA SANT





## Ajuntament d' Andratx

CHALOIS presenta escrito de alegaciones.

**17º.-** Consta en el expediente informe de inspección n.º 107, de fecha 28 de abril de 2025, en el que se indica que *“Personada en la citada situació i realitzada inspecció visual, des de l'interior de la parcel·la, es comprova que s'ha dut a terme la restitució de l'arbralt així com s'indica a l'expedient 2823/2022”*.

**18º.-** En fecha 29 de julio de 2025 la instructora emitió la Propuesta de Resolución que fue notificada a los interesados en fecha 30/07/2025 y 11/08/2025.

**19º.-** Consta diligencia de la administrativa de 5 de septiembre de 2025 en la que hace constar que no se han presentado alegaciones.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

En relación al procedimiento sancionador, el artículo 14 del Decreto 14/1994 establece la obligación de comunicar 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.

No consta que se hayan presentado alegaciones a la Propuesta de Resolución de 29 de julio de 2025.

**SEGUNDO.-** En cuanto al procedimiento de restablecimiento, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 28 de febrero de 2025, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en





## Ajuntament d' Andratx

consecuencia, requerir para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

Consta en el expediente informe de inspección n.º 107, de fecha 28 de abril de 2025, en el que se indica que *“Personada en la citada situació i realitzada inspecció visual, des de l'interior de la parcel·la, es comprova que s'ha dut a terme la restitució de l'arbralt així com s'indica a l'expedient 2823/2022”*.

Visto lo anterior, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento iniciado por la Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada el celebrada día 28 de febrero de 2025.

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

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

*negligencia grave”.*

Según consta en el expediente, el Sr. IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ aparece como propietario del 50% desde el 27/07/1992, por tanto, en el momento en que se presentó la denuncia era propietario al 50%.

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

El artículo 168.2.b) de la LUIB establece que la tala, la quema, el derribo o la eliminación con agentes químicos de masas arbóreas, de vegetación arbustiva o de árboles aislados protegidos por los instrumentos de planeamiento, se sancionará con una multa del 100 al 150% de su valor.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2.a) LUIB, lo que supone que se deba imponer una sanción del 112,5 % de su valor, lo que supondría una sanción de 1.991,61 € y visto que era propietario al 50 %, le correspondería 995,80 € de multa.

No es de aplicación la sanción mínima del actual art. 176 LUIB visto que entró en vigor el 20/10/2020.

Por último, visto que ha restablecido, es de aplicación el artículo 176 LUIB, en la redacción aplicable al presente expediente, que establece que el restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordene hará que la sanción se reduzca en un 90%, lo que supone un sanción de **99,88 €**.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, corregido por 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.- FINALIZAR** el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciados por acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 28 de febrero de 2025 contra CAROLINA SANT CHALOIS, con DNI n.º \*\*\*2858\*\*, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666306DD5706N0001YX, consistentes en “se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro”, visto que ha restablecido.

**SEGUNDO.- IMPONER** a IGNACIO ALBIOL FERNANDEZ, con DNI n.º \*\*\*3627\*\*, una sanción de **99,88 €**, por la comisión de una infracción grave tipificada en el artículo 163.2.c).i de la LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CAMI SALINAR, 18 - ANDRATX, referencia catastral nº 0666309DD5706N0001PX, consistentes en “se ha realizado una tala de unos 8 pinos, de entre 15 y 20 cm de diámetro”, que posteriormente ha restablecido (exp. 2823/2022)

Se adjuntan al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

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

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





## Ajuntament d' Andratx

de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

**CUARTO.- COMUNICAR** el presente acuerdo a Recaudación.

### Expedient 1466/2022. Sancionador per Infracció Urbanística

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1466/2022, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**PRIMERO.-** En fecha de 6 de noviembre de 2014, mediante Decreto número 2789/14 del Regidor Delegado del Área de Urbanismo se concedió licencia de Legalización de Ventana y Armario en Vivienda Unifamiliar en Carrer de L'Havana 11- Andratx a el Sr. Bartolomé Pujol Mir.

**SEGUNDO.-** En fecha de 18 de agosto de 2022, el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

"INFORMA

*Con motivo de las obras ejecutadas sin licencia en c/ Havana 11/ pol.16 parc.31 y 805 de Andratx, con Ref. Catastral: 002103100DD58A0000BE referentes a: LG-296/2014: LEGALITZACIÓ DE FINESTRE I ARMARI EN HABITATGE UNIFAMILIAR.*

*Con informe técnico FAVORABLE del 16 de octubre de 2014, según Decreto de JGL 2789/2014 del 6/11/2014.*

*Consta informe del celador con fecha 15 de octubre de 2014, que indica que se ha verificado que la legalización se ajusta al proyecto presentado LG 29/2014: « S'ha realitzat una inspecció al carrer Havana 11 i s'ha comprovat que l'estat de l'edificació es el mateix que el descrits al plànols del projecte adjunt a l'expedient LEG. 29/14.»*

**PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 1.150,00 € LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de MIL CIENTO CINCUENTA euros**





## Ajuntament d' Andratx

(1.150,00.-€)

*Se concluye que dicha licencia urbanística de legalización de obra, subsana las obras correspondientes al expediente de infracción urbanística 1466/2022 (74/2014 IU). Las obras objeto del expediente de infracción urbanística han sido restablecidas."*

**TERCERO.-** En fecha de 1 de diciembre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento sancionador contra Bartolomé Pujol Mir, con DNI 41XXXX9H, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, que posteriormente han sido legalizados (exp. LG 29/14), en CARRER HAVANA 11 POL 16 PARCELA 805 – Andratx referencia catastral: 002103100DD58A0000BE , consistentes en "Legalización de ventana y armario en vivienda "

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:

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

**Segundo.-** La Disposición Transitoria 9<sup>a</sup> de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, apartado 1 establece que: "Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior".

Por tanto, vista la DT 9<sup>a</sup> LOUS y visto que los actos se cometieron en el año 2014 no se ha iniciado procedimiento de restablecimiento anteriormente, procede aplicar la LOUS.

**Tercero.-** En cuanto al procedimiento de restablecimiento, no procede iniciarla dado que en fecha 6 de noviembre de 2014, mediante Decreto número 2789/14 del





## Ajuntament d' Andratx

Regidor Delegado del Área de Urbanismo, se concedió licencia urbanística de legalización al proyecto de legalización de ventana y armario en vivienda unifamiliar, proyecto técnico redactado por los Arquitectos D.M. Lucena, D. A Mayol, y A. Pérez Villegas (Arquitectes S.C.P), expediente LG 29/2014, el cual subsana las deficiencias del Final de Obras del Exp CFO 113/06-REF 31/07, solicitado por Bartolomé Pujol Mir, situado en CARRER DE L'HAVANA 11 de Andratx, referencia catastral: 002103100DD58A0000BE.

**Cuarto.-** En relación al procedimiento sancionador, el art. 179 LOUS establece que las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los ocho años y las leves al año. Por tanto, ha prescrito la infracción urbanística.

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 Y ARCHIVAR** el expediente sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 1 de diciembre de 2023, visto que la infracción urbanística ha prescrito.

**SEGUNDO.-NOTIFICAR** el acuerdo a la 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 abierto la vía contenciosa





## Ajuntament d' Andratx

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 6306/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6306/2025, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** La Junta de gobierno Local en fecha de 18 de julio de 2025 acordó conceder **LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE DOS HUECOS DE FACHADA Y COLOCACIÓN DE PERSIANAS DE MADERA**, situado en el **CARRER DEL CARME, 42 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral **0112104DD5801S0001OL**, solicitado por **Dª. RITA HEMBERGER**, documentación registrada en fecha 4 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14044), siempre y cuando se de cumplimiento con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

Así mismo, se indica que:

*“El presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: DOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (2.470,19.- €).”*

**2º.-** En fecha de 8 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno Local acuerda iniciar procedimiento sancionador contra **RITA HEMBERGER** con **DNI X2\*\*\*\*9Q** en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **CARRER DEL CARME, 42 (T.M. ANDRATX)**, referencia catastral **0112104DD5801S0001OL**, que posteriormente se han legalizado (Expediente 10030/2024) consistentes en **“LICENCIA DE LEGALIZACIÓN**





## Ajuntament d' Andratx

### DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE DOS HUECOS DE FACHADA Y COLOCACIÓN DE PERSIANAS DE MADERA”

**3º.-** En fecha de 25 de septiembre de 2025, el interesado solicita pagar la sanción y reconoce la responsabilidad (RGE 2025-E-RE-12358).

**4º.-** En fecha de 21 de octubre de 2025, la Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual indica:

*“Visto que el Acuerdo se notifico a los siguientes interesados:*

*RITA HEMBERGER en fecha 29/08/2025. Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 01/09/2025 al 19/09/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance se ha presentado escrito con RGE n.º 2025-E-RE-12358 de fecha 25/09/2025.*

*Consta en el expediente justificante de pago de la sanción con reducción por importe de 555,60 €. Liquidación cobrada en fecha: 06/10/2025.”*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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 iniciar lo visto que en fecha de 18 de julio de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia de **LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE DOS HUECOS DE FACHADA Y COLOCACIÓN DE PERSIANAS DE MADERA**, situado en el CARRER DEL CARME, 42 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 0112104DD5801S0001OL, solicitado por Dª. RITA HEMBERGER, documentación registrada en fecha 4 de diciembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-14044), siempre y cuando se de cumplimiento con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.





## 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 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.

**Quinto.-** 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 importe en la sanción».*

**Sexto.-** 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*





## Ajuntament d' Andratx

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».

**Séptimo.-** El artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. 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 presupuesto de legalización es de **2.470,19.-euros**.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **1.543,86.-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 60 %, lo que supone una sanción de **926.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la





## Ajuntament d' Andratx

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

Por tanto, visto que la responsable ha pagado la sanción impuesta (liquidación número 1376137), procede finalizar el procedimiento sancionador seguido contra RITA HEMBERGER con DNI X2\*\*\*\*9Q en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER DEL CARME, 42 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 0112104DD5801S0001OL, que posteriormente se han legalizado (Expediente 10030/2024) consistentes en *"LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE DOS HUECOS DE FACHADA Y COLOCACIÓN DE PERSIANAS DE MADERA"*.

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** procedimiento sancionador número 6306/2025 seguido contra RITA HEMBERGER con DNI X2\*\*\*\*9Q en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER DEL CARME, 42 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 0112104DD5801S0001OL, que posteriormente se han legalizado (Expediente 10030/2024) consistentes en *"LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE MODIFICACIÓN DE DOS HUECOS DE FACHADA Y COLOCACIÓN DE PERSIANAS DE MADERA"*, visto que se ha procedido al pago de la sanción correspondiente (liquidación número 1376137).

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





## 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 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 abierto 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 7518/2025. Sancionador per Infracció Urbanística

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment
------------------	---

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7518/2025, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

**1º.-** En fecha de 19 de septiembre 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 CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 7508/2018), situado en CARRER TAMBOR, 4 (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 6966901DD4766N0001HA, solicitada por LIMA GMBH & CO.KG, dado que se comprueba que las obras no se ajustan al proyecto que obtuvo licencia. Nº 7502 /2018, así como las pequeñas modificaciones presentadas como planos "As Built", dado que modifican parámetros de ocupación, edificabilidad y volumen, por lo que las obras deberían haberse paralizado de conformidad con lo establecido en el artículo 156.1 de la LUIB.

**1º.-** El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: CUATRO





## Ajuntament d' Andratx

**MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS  
CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.580.727,98.-€)»**

**2º.-** En fecha de 24 de octubre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración de las obras:

«*Presupuesto total: 584.599,83€*

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

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

5. Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
6. Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
7. Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

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

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

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

1. La identificación de las personas presuntamente responsables.
2. Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.





## Ajuntament d' Andratx

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

2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán





## Ajuntament d' Andratx

todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

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 concurra dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran personas presuntamente responsables a LIMA GMBH & CO en con CIF N2764997I, concepto de propietario.

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

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

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 24/10/25 en **584.599,83 - euros.**

Visto lo anterior, y que no concurren ni atenuantes ni agravantes, corresponde imponer una sanción de **438.449,87.-euros (75% del valor de las obras) al responsable.** Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

**Octavo.-** De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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





## Ajuntament d' Andratx

de cargos o propuesta de resolución.

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

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

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

2. Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la



## 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%.

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

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

### ACUERDO

**PRIMERO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra LIMA GMBH & CO en con CIF N2764997 , en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL TAMBOR 4-ANDRATX, referencia catastral n.º: 6966901DD4766N0001HA , consistentes en:

«*Mur de tancament Aument planta soterrani 7m2*

*Ampliació Terrassa 5m2*

*Segona planta soterrani»*

Y como consecuencia:

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





## Ajuntament d' Andratx

- Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.
- Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA 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 LIMA GMBH & CO en con CIF N2764997 , en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL TAMBOR 4- ANDRATX, referencia catastral n.º: 6966901DD4766N0001HA , consistentes en:

*«Mur de tancament Aument planta soterrani 7m2*

*Ampliacio Terrassa 5m2*

*Segona planta soterrani»*

Y como consecuencia:

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

El Técnico Municipal valora las obras, según informe de 24/10/25 en **584.599,83 -euros.**

Visto lo anterior, y que no concurren ni atenuantes ni agravantes, corresponde imponer una sanción de 438.449,87.euros (75% del valor de las obras) al responsable. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

- Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin





## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

### B) ACTIVITAT DE CONTROL





## Ajuntament d' Andratx

No hi ha assumptes

### C) PRECS I PREGUNTES

No hi ha assumptes

### DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

