

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/44	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

14 / de novembre / 2025

Durada:

Des de les 11:02 fins a les 11:39

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 6280/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6280/2024**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER VALLELUZ, 4 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6969402DD4767S0001BD, solicitado por **EZPADA REAL ESTATE, S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, 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 15 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4388), siendo completada en fecha 7 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-104), en fecha 22 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-948) y en fecha 3 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1476).

2º. En fecha 10 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

1. *Es tracta d'un projecte d'enderroc d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a la situació de l'encapçalament.*



Ajuntament d' Andratx

L'habitatge es desenvolupa en planta baixa, planta pis i soterrani. La superfície construïda total a demolir es de 741,60m², amb un volum de 2.824,07m³

També es preveu l'enderroc d'una piscina i de les terrasses i resta d'elements exteriors existents, amb un volum de 211,48m³

2. Vista la documentació presentada amb número de registre 2024-E-RC-4388 projecte d'enderroc total d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat l'arquitecte Pedro A. Barceló Bauzá, amb visat COAIB número 11/06816/24 de data 11/07/2024, s'informa que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

3. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra*
- contracte amb MAC Insular*
- Estudi de seguretat i salut*

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència d'enderroc sol·licitada, segons projecte bàsic i d'execució d'enderroc d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat l'arquitecte Pedro A. Barceló Bauzá, amb visat COAIB número 11/06816/24 de data 11/07/2024, sempre que es compleixi amb les condicions generals de la llicència.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Pedro A. Barceló Bauzá, con visado COAIB n.º 11/06816/24 de fecha 11 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4388).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los



Ajuntament d' Andratx

informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 256 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 10 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por la arquitecta Rosa Munar Quetglas, con visado COAIB n.º 11/06816/24 de fecha 11 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4388), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por la arquitecta Rosa Munar Quetglas, con visado COAIB n.º 11/06816/24 de fecha 11 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4388), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en CARRER VALLELUZ, 4 (T.M. ANDRATX), con referencia**



Ajuntament d' Andratx

catastral 6969402DD4767S0001BD, a favor de **EZPADA REAL ESTATE, S.L.**, proyecto redactado por la arquitecta Rosa Munar Quetglas, con visado COAIB n.º 11/06816/24 de fecha 11 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-4388), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (63.957,60.-€).**

3º.- Plazos:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (63.957,60.-€).**

**Expedient 1956/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i
execució fav**



Ajuntament d' Andratx

Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment
------------------	-------------------------------------------------

En relación al **expediente n.º 1956/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CARRER CALA EN CRANC, 15 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 9770608DD4797S0001SW, solicitado por **PROYECTOS RIMIO S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 18 de enero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento modificación del proyecto básico LO 115/2017 (expediente n.º. 3369/2018) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-358), siendo completado en fecha 26 de enero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-561), en fecha 8 de febrero de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-903) y en fecha 19 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2098).

2º.- En fecha 19 de abril 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 18 de abril de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-3856).

3º.- En fecha 16 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4414).

4º.- En fecha 17 de octubre de 2023, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 2 de octubre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-11196).

5º.- En fecha 15 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-11296).

6º.- En fecha 27 de agosto 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 20 de agosto de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-11493).

7º.- En fecha 27 de septiembre 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-10885), siendo completado en fecha 26 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-13646).

8º.- En fecha 28 de marzo de 2025, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 18 de marzo de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-4896).

9º.- En fecha 24 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-5338), siendo completado en fecha 9 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6292).

10º.- En fecha 16 de junio de 2025, se notificó a la parte interesada un quinto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 10 de junio de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-9547).

11º.- En fecha 7 de julio 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-9169).

12º.- En fecha 25 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 03 de juny de 2020, la JGL atorgar llicència per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina. En data 26 de novembre de 2021 es va signar informe favorable al projecte d'execució presentat.

Actualment es presente un projecte de modificació del projecte bàsic que obtengué



Ajuntament d' Andratx

Llicència.

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 14 de juliol de 2023 amb una cota d'implantació de 36,54 msnm i amb una altura de 7,81 msnm (elevació màxima 44,34 m) (RGE 2023-E-RC-4103).

En data 26 de novembre de 2024 i núm. de registre 13646 es sol·licita, mitjançant instància, que s'informe el projecte amb la normes vigents actuals: NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX – NS'23, aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 5 de maig de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 07 de juliol de 2025 amb núm. de registre 9169, la tècnic que subscriu informa:

- A l'informe anterior es va sol·licitar: s'haurà de renunciar a la llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 03 de juny de 2020 (3369/2019). Consta sol·licitud de renúncia.*
- Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.*

Conclusions

El projecte de modificació de projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina redactat per l'arquitecte Jaume Brunet, amb núm. de visat 11/07410/25 de dia 03/07/25, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 07 de juliol de 2025 i núm. de registre 9169, 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: S'haurà de renunciar a la llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 03 de juny de 2020 (3369/2019). Consta sol·licitud de renúncia però aquesta està en tramitació.

Aquest informe es favorable sense perjudici del que es pugui establir a la renúncia



Ajuntament d' Andratx

de l'expedient 3369/2019.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la modificación del proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina LO 115/2017 (Expediente nº 3369/2018), proyecto redactado por el arquitecto Jaume Brunet, con visado COAIB nº 11/07410/25, de fecha 3 de julio de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9169).

Consta renuncia la licencia LO 115/2017 (Expediente nº 3369/2018), aceptada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de noviembre 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 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIB), 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 de fecha 14 de julio de 2023, con una cota de implantación de 36,54 m s.n.m. y una altura de 7,81 m s.n.m. (elevación máxima 44,34 m), condicionado a las siguientes prescripciones (R.G.E. nº 2023-E-RC-4103):

- *“No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda y para la grúa torre, 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, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la instalación de la grúa torre.*
- *Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.”*



Ajuntament d' Andratx

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB^{**,**} en fecha 25 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia correspondiente a la modificación del proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina LO 115/2017 (Expediente nº 3369/2018), proyecto redactado por el arquitecto Jaume Brunet, con visado COAIB nº 11/07410/25, de fecha 3 de julio de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9169), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

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 correspondiente a la modificación del proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina LO 115/2017 (Expediente nº 3369/2018), proyecto redactado por el arquitecto Jaume Brunet, con visado COAIB nº 11/07410/25, de fecha 3 de julio de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9169), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas establecidas en 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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CARRER CALA EN CRANC, 15 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 9770608DD4797S0001SW, solicitado por **PROYECTOS RIMIO S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto Jaume Brunet, con visado COAIB nº 11/07410/25, de fecha 3 de julio de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 7 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9169), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (942.490,34.-€).**

3.- Plazos:

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

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

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

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

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29



Ajuntament d' Andratx

de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).

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

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 255.6 del RLUIB la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

CUARTO.- 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS NOVENTA EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (942.490,34.-€).

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

Visto el expediente nº 9497/2024, incoado en este Ayuntamiento por TOP INMOBILIEN MALLORCA, S.L., relativo a la LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN DE RUINA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situado en CARRER CAN GORBIÓ, 2 (T.M. ANDRATX), referencia catastral 7381034DD4778S0001EA, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2025.

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

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



Ajuntament d' Andratx

la rectificación de errores dispone:

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

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO:

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

- Donde dice: *“Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS (36.970,72.-€).**”*
- Debe decir*: *“Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTISEIS MIL NOVECIENTOS SETENTA EUROS CON SETEENTA Y DOS CÉNTIMOS (26.970,72.-€).**”**

SEGUNDO.- Que se notifique a los interesados.

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

Expedient 7000/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7000/2024**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER GARDENIA, 21 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 9570804DD4797S0001MW, solicitado por **ROUNDHOUSE INVEST S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de



Ajuntament d' Andratx

conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 9 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9103), siendo completada en fecha 25 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12216), y en fecha 22 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-3114).

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

«6. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

1. *Es tracta d'un projecte d'enderroc d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, a la situació de l'encapçalament.*

L'habitatge es desenvolupa en planta baixa i planta pis. La superfície construïda total a demolir es de 508,54m², amb un volum de 1.717,17m³

També es preveu l'enderroc d'una piscina de 106,85 m² i de les terrasses existents.

2. *Vista la documentació presentada amb número de registre 2024-E-RE-9103 projecte d'enderroc total d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat l'arquitecte Osvaldo Luppi, amb visat COAIB número 11/07596/24 de data 31/07/2024, s'informa que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

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

- *Assumeix de director d'obra*
- *contracte amb MAC Insular*
- *Estudi de seguretat i salut*

Conclusió:



Ajuntament d' Andratx

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la **llicència d'enderroc** sol·licitada, segons projecte d'enderroc total d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat l'arquitecte Osvaldo Luppi, amb visat COAIB número 11/07596/24 de data 31/07/2024, sempre que es compleixi amb les condicions generals de la llicència.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Osvaldo Luppi, con visado COAIB n.º 11/07596/24, de fecha 31 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9103).

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 Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIB), no siendo necesario para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

- **RRHH:** consta informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, de fecha 13 de mayo de 2025, según el cual se concluye que el ámbito de las actuaciones no está afectado por el dominio público hidráulico, ni por zonas de protección, ni por zonas inundables o potencialmente inundables (2025-E-RC-2854).

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:

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 10 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Osvaldo Luppi, con visado COAIB n.º 11/07596/24, de fecha 31 de julio de 2024, y



Ajuntament d' Andratx

presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9103), siempre y cuando se de cumplimiento a las condiciones generales de la licencia otorgada.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto Osvaldo Luppi, con visado COAIB n.º 11/07596/24, de fecha 31 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9103), siempre y cuando se de cumplimiento a las condiciones generales de la licencia otorgada.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en CARRER GARDENIA, 21 (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 9570804DD4797S0001MW, a favor de ROUNDHOUSE INVEST S.L.,** proyecto redactado por el arquitecto Osvaldo Luppi, con visado COAIB n.º 11/07596/24, de fecha 31 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9103), siempre y cuando se de cumplimiento a las condiciones generales de la licencia otorgada.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y**



Ajuntament d' Andratx

SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (36.871,33.-€).

3º.- Plazos:

- 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 '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2021 (BOIB n.º 180 de 30/12/2021).

SEGUNDO.- *Comunicar a la parte interesada que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:*

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

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

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



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

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

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

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UN EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (36.871,33.-€).**

Expedient 1874/2024. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **1874/2024**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIONES PARCIALES Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA INTEGRAL Y CAMBIO DE USO EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS CATALOGADO**, situadas en **AV. JUAN CARLOS I, 117 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0405304DD5800N0001LJ, solicitado por **NFB 08 S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre,



Ajuntament d' Andratx

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 15 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto básico y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1788), siendo completada en fecha 18 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-3204), en fecha 11 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4337), en fecha 24 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4916), y en fecha 19 de noviembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13320).

2º.- En fecha 7 de marzo 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 7 de marzo de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-3595).

3º.- En fecha 7 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de legalización en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4549), siendo completado en fecha 9 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4662) y en fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6135).

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. n.º 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. n.º 2021-E-RE-4559), siendo completado en fecha 27 de julio de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6120) y en fecha 14 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8300).



Ajuntament d' Andratx

5º.- En fecha 4 de julio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:

«Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada dia 09 d'abril de 2025, amb RGE núm. 2025-E-RE-4662 a la Llicència de legalització de demolicions parcials i projecte bàsic de reforma integral i canvi d'ús en edifici entre mitgeres catalogat, redactat pels arquitectes Victoria Mogildea Aguirre, amb visat COAIB núm. 11/03969/25 en data de 09/04/2025, inform:

1. Les actuacions preteses i objecte del projecte i són les següents:

Legalització:

- Demolicions parcials: d'alguns envans, alguns enrajolats i sanitaris i mobiliari de cuina

Obres a executar:

- Reparació de patologies de la fonamentació de l'edifici.

- Consolidació de murs mitjançant cosit d'esquerdes.

- Demolició d'envans que descarreguen sobre els forjats (planta primera)

- Reparació de cobertes de l'edifici.

- Demolició de fals sostre.

- Impermeabilització d'aljub i reparació de la xarxa vertical de drenatge d'aigües pluvials.

- Reparació de la xarxa de pluvials.

*2. Atès que l'immoble es troba particularment recollit dins el Catàleg municipal, fitxa AC344 «Edifici Av. Joan Carles I 117. Arquitectura civil privada. 1925», i es troba inclòs dins del nucli de «Centre Històric dels barris de Son Corso i Son Maó», fitxa CH74 del Catàleg municipal, **serà necessari informe favorable de Patrimoni.***

3. L'edificació es troba dins del PERI Son Moho i es Corso, per tant, serà d'aplicació la disposició addicional primera, 1.2.:

«1.2. A les àrees territorials afectades pels futurs PERI, transitòriament i fins a la



Ajuntament d' Andratx

seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma que no suposin incrementar el nombre d'habitatges existents. Fins llavors, no es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volum de les existents.”

Per tant, atès que es tracta de reformes interiors que no incrementen el nombre d'habitatges existent, les actuacions estan permeses.

El canvi d'ús al qual es fa menció es tracta d'un ús ja implantat d'habitatge unifamiliar en la mateixa edificació, per tant, aquest ús s'estendria a la resta de l'edificació i estaria permès.

4. Es posa de manifest que als plànols s'ha assenyalat la planta baixa com planta pis i a la inversa, la qual cosa s'entén com un error de forma.

5. Les obres de legalització abasten les obres que figuren a l'expedient 8791/2024 d'obres executades sense el corresponent títol habilitant consistents en demolició d'envans en planta baixa, retirada de sanitaris, demolició d'enrajolats de parets i retirada de mobiliari de cuina.

6. S'han esmenat les deficiències esmentades en el darrer informe de deficiències i el projecte compleix essencialment amb la normativa d'aplicació.

Conclusió

*Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT** a efectes d'atorgar llicència de legalització de demolicions parcials i projecte bàsic de reforma integral i canvi d'ús en edifici entre mitgeres catalogat, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres.*

*Tot això, sense perjudici del que informi el tècnic de Patrimoni. **Serà necessari informe favorable emès per Patrimoni.**»*

6º.- En fecha 18 de julio de 2025, la parte interesada registró documentación (R.G.E. nº 2025-E-RE-9683).

7º.- En fecha 10 de octubre de 2025, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió informe favorable condicionado a las siguientes prescripciones:

*«[...] s'informa, per part de l'àrea de Patrimoni **FAVORABLEMENT** aquest projecte bàsic de legalització i reforma integral, **però CONDICIONAT a la incorporació i posterior informe favorable de l'àrea de Patrimoni dels següents requisits dins***



Ajuntament d' Andratx

el projecte d'execució:

- *Documentació a detall, descriptiva, fotogràfica i planimètrica de les actuacions que es desenvoluparan amb els espais de rajoles hidràuliques. Prioritzant la seva reubicació de tots els conjunts tant de la planta superior com de la planta inferior.*
- *Documentació a detall justificativa en relació a l'afectació de la reforma dels murs portants de l'escala d'accés interior.*
- *Documentació detallada de la tipologia de portassa a instal·lar a la façana principal.*
- *Documentació detallada amb recreació de la composició definitiva amb el cromatisme exacte proposat.*
- *Documentació que acrediti la legalitat de la construcció corresponent al bany del primer pis i situat damunt de la terrassa. Per tal d'exonerar el compliment de la intervenció estipulada dins la fitxa individualitzada de protecció, que preveu la seva eliminació.*
- *Inspecció Tècnica. Al tractar-se d'unes obres que s'executaran dins d'una edificació protegida i catalogada, és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, amb la finalitat de documentar l'estat anterior i posterior d'aquest element protegit.*
- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra podrà ser objecte de suspensió com a mesura cautelar i del conseqüent expedient de disciplina.*

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 demoliciones parciales y proyecto básico de reforma integral y cambio de uso en edificio entre medianeras catalogado, situadas en Av. Juan Carlos I, 117 (T.M. Andratx). La documentación ha sido registrada en este Ayuntamiento en fecha 9 de



Ajuntament d' Andratx

abril de 2025, con visado COAIB nº 11/03969/25, de fecha 9 de abril de 2025, redactado por la arquitecta Victoria Mogildea Aguirre (R.G.E. nº 2025-E-RE-4662).

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

- Demoliciones parciales: de algunos tabiques, algunos alicatados y sanitarios, y del mobiliario de cocina.

Las obras a ejecutar son las siguientes:

- Reparación de patologías en la cimentación del edificio.
- Consolidación de muros mediante cosido de grietas.
- Demolición de tabiques que descargan sobre los forjados (planta primera).
- Reparación de las cubiertas del edificio.
- Demolición de falso techo.
- Impermeabilización del aljibe y reparación de la red vertical de drenaje de aguas pluviales.
- Reparación de la red de pluviales.

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 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIB), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

Dado que el inmueble se encuentra específicamente recogido en el Catálogo municipal, ficha AC344 «*Edificio Av. Joan Carles I, 117. Arquitectura civil privada. 1925*», y está incluido dentro del núcleo del «*Centro Histórico de los barrios de Son Maó i Son Corso*», ficha CH74 del Catálogo municipal, se emitió informe favorable por parte del Técnico Municipal de Patrimonio, condicionado a las siguientes prescripciones:

*«[...] s'informa, per part de l'àrea de Patrimoni FAVORABLEMENT aquest projecte bàsic de legalització i reforma integral, però **CONDICIONAT a la incorporació i posterior informe favorable de l'àrea de Patrimoni dels següents requisits dins el projecte d'execució:***

- *Documentació a detall, descriptiva, fotogràfica i planimètrica de les actuacions*



Ajuntament d' Andratx

que es desenvoluparan amb els espais de rajoles hidràuliques. Prioritzant la seva reubicació de tots els conjunts tant de la planta superior com de la planta inferior.

- *Documentació a detall justificativa en relació a l'afectació de la reforma dels murs portants de l'escala d'accés interior.*
- *Documentació detallada de la tipologia de portassa a instal·lar a la façana principal.*
- *Documentació detallada amb recreació de la composició definitiva amb el cromatisme exacte proposat.*
- *Documentació que acrediti la legalitat de la construcció corresponent al bany del primer pis i situat damunt de la terrassa. Per tal d'exonerar el compliment de la intervenció estipulada dins la fitxa individualitzada de protecció, que preveu la seva eliminació.*
- *Inspecció Tècnica. Al tractar-se d'unes obres que s'executaran dins d'una edificació protegida i catalogada, és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, amb la finalitat de documentar l'estat anterior i posterior d'aquest element protegit.*
- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra podrà ser objecte de suspensió com a mesura cautelar i del conseqüent expedient de disciplina.»*

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 266 del RLUIB, el cual dispone lo siguiente:

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



Ajuntament d' Andratx

vigencia de la ordenación anterior.

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

Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta 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 son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se ha de acompañar con la documentación que se exige 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 legaliza.»

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.



Ajuntament d' Andratx

g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia »

La edificación se encuentra dentro del «*PERI Son Maó i Son Corso*», por lo que resulta de aplicación la disposición adicional primera, apartado 1.2, que establece: «*1.2. En las áreas territoriales afectadas por los futuros PERI, transitoriamente y hasta su aprobación definitiva, únicamente podrán realizarse obras de reforma que no supongan un incremento del número de viviendas existentes. Hasta entonces, no se permitirá ninguna nueva edificación, ni la ampliación o aumento de volumen de las existentes.*»

Por tanto, dado que se trata de reformas interiores que no incrementan el número de viviendas existentes, las actuaciones previstas estarían permitidas.

En cuanto al cambio de uso mencionado, se trata de un uso ya implantado de vivienda unifamiliar en la misma edificación, por lo que dicho uso se extendería al resto del edificio y estaría igualmente permitido.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 4 de julio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de demoliciones parciales y proyecto básico de reforma integral y cambio de uso en edificio entre medianeras catalogado, situadas en Av. Juan Carlos I, 117 (T.M. Andratx). La documentación ha sido registrada en este Ayuntamiento en fecha 9 de abril de 2025, con visado COAIB nº 11/03969/25, de fecha 9 de abril de 2025, redactado por la arquitecta Victoria Mogildea Aguirre (R.G.E. nº 2025-E-RE-4662), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Las obras objeto de legalización comprenden las actuaciones que constan en el expediente nº 8791/2024, relativas a obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, consistentes en la demolición de tabiques en planta baja, retirada de sanitarios, demolición de alicatados de paredes y retirada del mobiliario de cocina.

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.



Ajuntament d' Andratx

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 demoliciones parciales y proyecto básico de reforma integral y cambio de uso en edificio entre medianeras catalogado, situadas en Av. Juan Carlos I, 117 (T.M. Andratx). La documentación ha sido registrada en este Ayuntamiento en fecha 9 de abril de 2025, con visado COAIB nº 11/03969/25, de fecha 9 de abril de 2025, redactado por la arquitecta Victoria Mogildea Aguirre (R.G.E. nº 2025-E-RE-4662), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE DEMOLICIONES PARCIALES Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA INTEGRAL Y CAMBIO DE USO EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS CATALOGADO**, situadas en **AV. JUAN CARLOS I, 117 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0405304DD5800N0001LJ, solicitado por **NFB 08 S.L.**, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 19 de abril de 2025, con visado COAIB nº 11/03969/25, de fecha 9 de abril de 2025, redactado por la arquitecta Victoria Mogildea Aguirre (R.G.E. nº 2025-E-RE-4662), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio:

*«[...] s'informa, per part de l'àrea de Patrimoni FAVORABLEMENT aquest projecte bàsic de legalització i reforma integral, però **CONDICIONAT a la incorporació i posterior informe favorable de l'àrea de Patrimoni dels següents requisits dins el projecte d'execució:***

- *Documentació a detall, descriptiva, fotogràfica i planimètrica de les actuacions que es desenvoluparan amb els espais de rajoles hidràuliques. Prioritzant la seva reubicació de tots els conjunts tant de la planta superior com de la planta inferior.*



Ajuntament d' Andratx

- *Documentació a detall justificativa en relació a l'afectació de la reforma dels murs portants de l'escala d'accés interior.*
- *Documentació detallada de la tipologia de portassa a instal·lar a la façana principal.*
- *Documentació detallada amb recreació de la composició definitiva amb el cromatisme exacte proposat.*
- *Documentació que acrediti la legalitat de la construcció corresponent al bany del primer pis i situat damunt de la terrassa. Per tal d'exonerar el compliment de la intervenció estipulada dins la fitxa individualitzada de protecció, que preveu la seva eliminació.*
- *Inspecció Tècnica. Al tractar-se d'unes obres que s'executaran dins d'una edificació protegida i catalogada, és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, amb la finalitat de documentar l'estat anterior i posterior d'aquest element protegit.*
- *Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra podrà ser objecte de suspensió com a mesura cautelar i del conseqüent expedient de disciplina.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **PERI SON MOHO I ES CORSO**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (372.382,99.-€).**
- Presupuesto (PEM) de las obras de legalización asciende a la cantidad de: **MIL VEINTINUEVE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (1.029,07.-€).**

3º.- Plazos para las obras de restitución:



Ajuntament d' Andratx

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

SEGUNDO.- Comunicar 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



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.»

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:
TRESCIENTOS SETENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (372.382,99.-€).
- Presupuesto (PEM) de las obras de legalización asciende a la cantidad de:
MIL VEINTINUEVE EUROS CON SIETE CÉNTIMOS (1.029,07.-€).

SEXTO.- Se deberá dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Las obras objeto de legalización comprenden las actuaciones que constan en el expediente nº 8791/2024, relativas a obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante, consistentes en la demolición de tabiques en planta baja, retirada de sanitarios, demolición de alicatados de paredes y retirada del mobiliario de cocina.

Expedient 6214/2020. Llicència o Autorització Urbanística favorable	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **6214/2020**, incoado en este ayuntamiento por la entidad mercantil **EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU**, correspondiente al **PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN**, situado en **PS. PLATJA GRAN, 8 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0467901DD5706N0001YX, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes



Ajuntament d' Andratx

Balears y del artículo 371 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y del artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 14 de agosto de 2020, D^a. Maria José Díez Ruiz, en representación de la entidad mercantil interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3887), siendo completado en fecha 2 de agosto de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6244) y en fecha 14 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-8586).

2º.- En fecha 18 de septiembre de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Ingeniero municipal en su informe de fecha 3 de septiembre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-12483).

3º.- En fecha 12 de marzo de 2025, tiene entrada en este Ayuntamiento autorización de la Direcció General de Costes i Litoral de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua, subsanado así las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2025-E-RC-1403).

4º.- En fecha 19 de octubre de 2025, el Ingeniero emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

“En data 14/08/2020 amb registre d'entrada 2020-E-RE-3887 la representant de l'expedient va presentar una sol.licitut de llicència d'obres (LOCP) corresponent al “PROYECTO AMPLIACIÓN RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN” per poder atendre la petició amb EXP 189330 ADS 302286923 de EDISTRIBUCIÓN XARXES DIGITALS, SLU per a fer un canvi de tensió i una ampliació de potència a 55,40kW per a un local comercial (Restaurant).

La documentació que s'adjunta dins l'expedient és:

** Escritura de poders a nom del representant d'Endesa.*

** Autorització tramitació signada per el representant d'Endesa.,*



Ajuntament d' Andratx

- * Model sol.licitud de llicència d'obres.*
- * Projecte tècnic visat per col.legi professional signat per l'Enginyer Tècnic Industrial de Girona D. Jordi Masramon Puigdomenech, col.legiat N° 24.098 amb visat per el col.legi d'Enginyers de Barcelona N° 2020908543 de data 14/07/2020*
- * Assume direcció d'obres signat per José Vidal Vidal amb, Enginyer Tècnic Industrial col.legiat N° 11.037 (COGITI València) amb visat col.legal VA08786/20 de data 29 de juliol de 2020.*
- * Nombrament de l'empresa instal·ladora a nom de SPARK IBÉRICA SA.*
- * Contracte MAC INSULAR signat per Carlos Maria Ferrer en representació d'ENDESA.*
- * Revisió de documentació i organismes signat per l'Arquitecte Jaume Reus Frontera de data 21/0/2020 on s'indica: "Que la documentació aportada és correcta i suficient per a la tramitació de la llicència. La tramitació d'aquesta llicència necessita la declaració responsable del departament de costes del Consell de Mallorca".*
- * Requeriment d'esmena de deficiències de data 07/09/2020 signada per la Cap Unitat d'Urbanisme Accidental.*
- * Liquidació de taxes e impost.*
- * Aportació de justificant de pagament de taxes e impost.*
- * Informe de la Direcció General d'Urbanisme, Departament de Territori del Consell de Mallorca de data 4 de novembre de 2020 on s'indica que les obres en qüestió no han de ser objecte de l'autorització demanada ja que es troba fora de la zona de servitud de protecció prevista a la llei 22/1988, de 28 de juliol de Costes, sinó que s'ha de sol·licitar a l'Administració de l'Estat (Demarcació de Costes a Illes Balears).*
- * Resolució favorable de la Demarcació de Costes a les Illes Balears de data 08/07/2021, on s'indica que les obres estan integrament en zona de servitud de trànsit i s'indiquen una sèrie de condicionants per duu a terme les obres.*
- * Informe signat per l'anterior Enginyer Municipal de data 03/09/2024 on s'informa:*
 - Examinada la documentació existent a l'expedient a dia d'avui, s'ha comprovat que la resolució d'autorització de la Demarcació de Costes de les Illes Balears, que va*



Ajuntament d' Andratx

presentar el titular davant aquest Ajuntament amb número de registre d'entrada 2021-E-RE-6244, disposava que el termini d'execució de l'obra objecte d'aquest expedient, era d'un any comptador des de la notificació de la resolució esmentada (al titular).

- No es disposa de la data de notificació esmentada anteriorment. Així doncs, prenent aquesta data com la data de presentació de la resolució davant aquest Ajuntament (2021 E-RE-6244, data 2/8/2021), s'ha detectat que el termini d'un any esmentat al punt anterior, s'ha exhaurit a dia d'avui.

- Per tant, el titular haurà de sol·licitar novament l'autorització d'aquest organisme. Actualment la competència la té el Govern de les Illes Balears a través de la Direcció General de Costes i Litoral (Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua)

* Requeriment d'esmenes de data 07/09/2024 signada per la Regidora d'Urbanisme, Patrimoni i Ocupació de Vies Públiques on s'envien les deficiències d'abans.

* Resolució relativa a la sol·licitud d'autorització, en zona de servitud de trànsit de costes, per a projecte d'ampliació de xarxa subterrània de baixa tensió CT 10285 «CDT-Camp de Mar», Passeig Platja Gran 8 (restaurant Playa de Camp de Mar), TM d'Andratx, on s'indica que:

- D'acord amb el que disposa l'article 226 del Reglament general de costes, aprovat pel Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, us tramet adjunta, la resolució d'autorització esmentada a «l'assumpte», per al vostre coneixement i als efectes oportuns.

- El 25 de setembre de 2024, va tenir entrada a la Conselleria de de la Mar i del Cicle de l'Aigua (núm. GOIBE616257/2024), la sol·licitud d'autorització per les obres esmentades en el assumpte, signada per la Sra. Maria José Díez Ruíz com a representant d' Edistribución Redes Digitales S.L.U. Amb la sol·licitud s'adjuntava la mateixa documentació abans indicada.

- El 27 de novembre de 2024 va tenir entrada el certificat urbanístic municipal per la qual cosa es va completar l'expedient.

- Atès que l'actuació es troba íntegrament a la zona de servitud de trànsit de costes(ZST) , es va sol·licitar a la Demarcació de Costes en Illes Balears l'informe previ previst a l'article 50.1 del Reial Decret 876/2014, de 10 d'octubre, que aprova



Ajuntament d' Andratx

el reglament de costes, sobre la delimitació del límit interior de la ribera, manteniment de les servituds de trànsit i accés al mar, incidència de les construccions i de les activitats que aquestes generin sobre la integritat del domini públic, l'estabilitat de la platja i defensa de la costa.

· Proposta de resolució 1. Autoritzar a l'entitat Edistribucion Redes Digitales S.L.U, representada pel Sra. Maria José Díez Ruíz González, per l'execució de les obres segons el «Proyecto ampliación red subterránea de baja tensión» CT10285 «CDT – Camp de Mar» exp. 189330 ADS 302286923. Amb núm. de visat del Col·legi d'Enginyers Graduats i Enginyers Tècnics Industrials de Barcelona 2021906385, del 5 de maig de 2021, signat per l'enginyer Jordi Masramon Puigdomenech, situat al carrer Camí des Torrent núm. 1, Camp de Mar, t. m. d'Andratx, als efectes d'obtenir l'autorització a zona de servitud de trànsit en sòl urbà, d'acord amb l'informe de l'arquitecte cap del Negociat I de 3 de febrer de 2025, que s'incorpora com a motivació d'aquesta Resolució, tot subjectant l'execució de les obres a les condicions indicades a la resolució.

DESCRIPCIÓ BREU DE LES OBRES:

De la lectura del projecte i revisió de la documentació adjunta, es dedueix que es pretén realitzar una nova línia subterrània de baixa tensió per a atendre la petició amb EXP 189330 ADS 302286923 de EDISTRIBUCIÓN XARXES DIGITALS, SLU per a fer un canvi de tensió i una ampliació de potència a 55,40kW per a un local comercial (Restaurant). S'instal·larà un nou tram subterrani de baixa tensió per a alimentar la parcel·la en Passeig Platja Gran Núm. 8, RESTAURANT PLATJA CAMP DE MAR. L'alimentació vindrà des de la Línia 3 Quadre 2 (400 V) del CT 10285 "CDT CAMP DE MAR". El nou tram s'instal·larà mitjançant canalització soterrada. Els conductors en projecte seran del tipus unipolar RV 0,6/1 kV 4x1x240 mm² d'alumini i s'instal·laran sota una nova canalització composta per dos tubulars tipus PE de diàmetre 160 mm formigonats en vorera. Al Carrer donis Torrent està instal·lat un Armari denominat A 3 de la Línia 2C del Quadre 2 del CT 10285 "CDT CAMP DE MAR". En aquest armari s'instal·larà una nova sortida, des de la qual la línia continuarà per canalització subterrània de baixa tensió per a l'alimentació d'una caixa de seccionament que s'instal·larà en un nínxol ja construït al costat de l'armari. Des d'aquesta caixa de seccionament es traçarà una derivació



Ajuntament d' Andratx

individual fins a la finca objecte de la petició l'objecte de la qual no és aquest projecte. Es precisa l'obertura de rasa en Carrer Donis Torrent en vorera amb una longitud total de 4 metres. La longitud de la xarxa subterrània a instal·lar serà de 8 m.

INFORME:

Si be, a la data d'obertura de l'expedient (14/08/2020) era vigent la Llei 10/2019, de 22 de febrer, de canvi climàtic i transició energètica i atès l'apartat 2.a) de l'article 48bis d'aquesta llei, on s'aclareix que les xarxes de distribució d'energia elèctrica en baixa tensió, tal com estan definides a l'article 8 del Reial decret 842/2002, es poden tramitar en règim de comunicació prèvia, l'expedient es va tramitar com a llicència d'obres amb projecte sent correcte aquest tràmit.

Vista tota la documentació presentada, el Tècnic que subscriu considera que es pot seguir amb la tramitació de l'expedient donat que s'ha presentat tota la documentació i autoritzacions prèvies exigibles. S'indiquen les següents condicions que s'han de complir:

- 1. La llicència exclusivament empara la autorització municipal per a l'execució de les instal·lacions previstes al projecte objecte del present informe, sense perjudici de drets a tercers, drets de pas del propietaris afectats per la xarxa o autoritzacions d'altres organismes.*
- 2. Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigís.*
- 3. S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.*
- 4. S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.*
- 5. Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.*
- 6. Una vegada contactat amb el departament de Vies i Obres, s'annexarà a aquest expedient acta de llançament, acta d'inici d'obra o algun tipus de documentació que justifiqui aquest contacte.*



Ajuntament d' Andratx

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

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

9. *S'hauran d'adoptar totes les mesures oportunes per evitar qualsevol tipus d'accident o danys a tercers i garantir la seguretat dels vianants i vehicles mitjançant la instal·lació de tanques o xarxes protectores a tot el front del solar, fanals i senyals de trànsit, etc... Pels materials, tanques i bastides que s'hagin de col·locar a la via pública s'haurà de sol·licitar i obtenir la preceptiva autorització.*

10. *Les noves instal·lacions i equips hauran d'instal·lar-se soterrats o integrats dintre les parets de tancament de propietat del promotor, sense reduir de cap manera l'accessibilitat i l'ús de l'espai públic. S'hauran de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.*

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

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

13. *Senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodar.*

14. *S'ha de complir amb el capítol IV de l'ordenança de renous i vibracions del*



Ajuntament d' Andratx

municipi relatiu a Normes Específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les 18 hores de dilluns a divendres, i entre les 10 h i les 18 h els dissabtes.

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

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

*17. **El termini d'execució** per a les obres previstes a la present llicència es de **1 mes**.*

18. Les noves rases no podrán estar obertes per un termini inferior a tres dies.

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

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

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

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

** Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitut realitzada.*

** Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*

** Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*



Ajuntament d' Andratx

** S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.*

21. Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora.

22. S'haurà de complir amb les condicions indicades a la proposta de resolució signada per el Director General de Costes i Litoral de data 10/03/2025, les quals son:

1ª. El termini per a l'execució de les obres que s'autoritzen és de DOS ANYS comptador a partir de la data de recepció d'aquesta Resolució, quedant sense efecte l'autorització en exhaurir-se el termini es- mentat.

2ª. Que en cap moment i circumstància siguin abocats, directament o indirectament aigües residuals, materials d'enderrocaments, d'excavacions o d'una altra procedència i naturalesa al domini públic maritimoterrestre i zones de servitud.

3ª. Que no s'ocuparan terrenys de la zona de domini públic maritimoterrestre, amb cap obra o instal·lació, sense que prèviament s'hagi obtingut la preceptiva concessió o autorització de la Direcció General de Costes i Litoral.

4ª. Que la zona de servitud de trànsit haurà de quedar permanentment expedida de qualsevol tipus d'obra o obstacle, per al pas públic per a vianants i per als vehicles de vigilància i salvament.

5ª. La conformitat a la petició de referència s'entén sense perjudici de terceres persones, salvant el dret de propietat, i sense implicar l'assumpció de responsabilitats per part de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua, en relació amb l'execució de les obres, tant respecte de terceres persones com dels titulars de l'autorització.

6ª. L'atorgament d'aquesta autorització no eximeix als seus titulars de l'obtenció d'altres llicències i autoritzacions legalment procedents.

7ª. Els treballs que s'autoritzen no constituïran obstacle a l'exercici de la servitud de trànsit i accés a la mar.



Ajuntament d' Andratx

8ª. Els titulars de l'autorització no podran ocupar, per a l'execució de les obres, cap espai del domini públic maritimoterrestre.

9ª. Abans de realitzar qualsevol augment o modificació de les obres contemplades en la documentació tècnica presentada, sobre la base del qual es concedeix aquesta autorització, el promotor haurà d'obtenir la preceptiva autorització, prèvia la tramitació corresponent.

10ª. L'Administració competent podrà inspeccionar en tot moment l'execució de les obres per comprovar si s'ajusten a les condicions d'aquesta autorització. Si s'apreciés l'existència d'incompliments, ordenarà la paralització de les obres o instal·lacions en la forma establerta per la Llei de costes, incoant els expedients que corresponguin.

11ª. A un lloc visible haurà de tenir-se permanentment, durant l'execució, una fotocòpia d'aquesta Resolució, juntament amb un exemplar de la documentació tècnica sobre la base del qual s'ha resolt la petició, perquè pugui ser exhibit quan es requereixi pels agents de l'Administració competent.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al proyecto de ampliación de red subterránea de baja tensión para realizar un cambio de tensión y ampliación de potencia para un restaurante, en el carrer Paseo Platja Gran n.º 8 de Camp de Mar (T.M. Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Eléctrico Jordi Masramon Puigdomench, con visado del Colegio de Ingenieros Graduados y Ingenieros Técnicos Industriales de Barcelona n.º 2020908543, de fecha 14 de julio de 2020, presentado en este Ayuntamiento de fecha 14 de agosto de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3887).

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



Ajuntament d' Andratx

En fecha 12 de marzo de 2025, tiene entrada en este Ayuntamiento autorización de la Direcció General de Costes i Litoral de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua (R.G.E. n.º 2025-E-RC-1403).

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 19 de octubre de 2025, el Ingeniero emitió informe técnico favorable al proyecto de ampliación de red subterránea de baja tensión para realizar un cambio de tensión y ampliación de potencia para un restaurante, en el carrer Paseo Platja Gran n.º 8 de Camp de Mar (T.M. Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Eléctrico Jordi Masramon Puigdomench, con visado del Colegio de Ingenieros Graduados y Ingenieros Técnicos Industriales de Barcelona n.º 2020908543, de fecha 14 de julio de 2020, presentado en este Ayuntamiento de fecha 14 de agosto de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3887), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

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

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



Ajuntament d' Andratx

3. *S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.*
4. *S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.*
5. *Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.*
6. *Una vegada contactat amb el departament de Vies i Obres, s'annexarà a aquest expedient acta de llançament, acta d'inici d'obra o algun tipus de documentació que justifiqui aquest contacte.*
7. *Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució de les obres.*
8. *La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment o lo que indiqui el departament de Vies i Obres, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.*
9. *S'hauran d'adoptar totes les mesures oportunes per evitar qualsevol tipus d'accident o danys a tercers i garantir la seguretat dels vianants i vehicles mitjançant la instal·lació de tanques o xarxes protectores a tot el front del solar, fanals i senyals de trànsit, etc... Pels materials, tanques i bastides que s'hagin de col·locar a la via pública s'haurà de sol·licitar i obtenir la preceptiva autorització.*
10. *Les noves instal·lacions i equips hauran d'instal·lar-se soterrats o integrats dintre les parets de tancament de propietat del promotor, sense reduir de cap manera l'accessibilitat i l'ús de l'espai públic. S'hauran de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.*
11. *Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de*



Ajuntament d' Andratx

20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-

109. HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

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

13. Senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodat.

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

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

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

17. El termini d'execució per a les obres previstes a la present llicència es de 1 mes.

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

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

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

21. Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres



Ajuntament d' Andratx

subscrita pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent on es certifiqui que:

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

** Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitut realitzada.*

** Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*

** Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*

** S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.*

21. Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora.

22. S'haurà de complir amb les condicions indicades a la proposta de resolució signada per el Director General de Costes i Litoral de data 10/03/2025, les quals son:

1ª. El termini per a l'execució de les obres que s'autoritzen és de DOS ANYS comptador a partir de la data de recepció d'aquesta Resolució, quedant sense efecte l'autorització en exhaurir-se el termini es- mentat.

2ª. Que en cap moment i circumstància siguin abocats, directament o indirectament aigües residuals, materials d'enderrocaments, d'excavacions o d'una altra procedència i naturalesa al domini públic mari- timoterrestre i zones de servitud.

3ª. Que no s'ocuparan terrenys de la zona de domini públic maritimoterrestre, amb cap obra o instal·lació, sense que prèviament s'hagi obtingut la preceptiva concessió o autorització de la Direcció General de Costes i Litoral.

4ª. Que la zona de servitud de trànsit haurà de quedar permanentment expedida de qualsevol tipus d'obra o obstacle, per al pas públic per a vianants i per als vehicles



Ajuntament d' Andratx

de vigilància i salvament.

5ª. La conformitat a la petició de referència s'entén sense perjudici de terceres persones, salvant el dret de propietat, i sense implicar l'assumpció de responsabilitats per part de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua, en relació amb l'execució de les obres, tant respecte de terceres persones com dels titulars de l'autorització.

6ª. L'atorgament d'aquesta autorització no eximeix als seus titulars de l'obtenció d'altres llicències i autoritzacions legalment procedents.

7ª. Els treballs que s'autoritzen no constituïran obstacle a l'exercici de la servitud de trànsit i accés a la mar.

8ª. Els titulars de l'autorització no podran ocupar, per a l'execució de les obres, cap espai del domini públic maritimoterrestre.

9ª. Abans de realitzar qualsevol augment o modificació de les obres contemplades en la documentació tècnica presentada, sobre la base del qual es concedeix aquesta autorització, el promotor haurà d'obtenir la preceptiva autorització, prèvia la tramitació corresponent.

10ª. L'Administració competent podrà inspeccionar en tot moment l'execució de les obres per comprovar si s'ajusten a les condicions d'aquesta autorització. Si s'apreciés l'existència d'incompliments, ordenarà la paralització de les obres o instal·lacions en la forma establerta per la Llei de costes, incoant els expedients que corresponguin.

11ª. A un lloc visible haurà de tenir-se permanentment, durant l'execució, una fotocòpia d'aquesta Resolució, juntament amb un exemplar de la documentació tècnica sobre la base del qual s'ha resolt la petició, perquè pugui ser exhibit quan es requereixi pels agents de l'Administració competent."

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** al proyecto de ampliación de red subterránea de baja



Ajuntament d' Andratx

tensión para realizar un cambio de tensión y ampliación de potencia para un restaurante, en el carrer Paseo Platja Gran n.º 8 de Camp de Mar (T.M. Andratx), proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Eléctrico Jordi Masramon Puigdomench, con visado del Colegio de Ingenieros Graduados y Ingenieros Técnicos Industriales de Barcelona n.º 2020908543, de fecha 14 de julio de 2020, presentado en este Ayuntamiento de fecha 14 de agosto de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3887), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero de fecha 29 de septiembre de 2025, así como las señaladas por el Director General de Costes i Litoral.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA URBANÍSTICA AL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE RED SUBTERRÁNEA DE BAJA TENSIÓN**, situado en **PS. PLATJA GRAN, 8 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0467901DD5706N0001YX, solicitado por *EDISTRIBUCION REDES DIGITALES SLU,*** proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial Eléctrico Jordi Masramon Puigdomench, con visado del Colegio de Ingenieros Graduados y Ingenieros Técnicos Industriales de Barcelona n.º 2020908543, de fecha 14 de julio de 2020, presentado en este Ayuntamiento de fecha 14 de agosto de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-3887), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las prescripciones señaladas en el informe del Ingeniero de fecha 29 de septiembre de 2025, así como las señaladas por el Director General de Costes i Litoral:

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



Ajuntament d' Andratx

- 2. Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigís.*
- 3. S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.*
- 4. S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.*
- 5. Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.*
- 6. Una vegada contactat amb el departament de Vies i Obres, s'annexarà a aquest expedient acta de llançament, acta d'inici d'obra o algun tipus de documentació que justifiqui aquest contacte.*
- 7. Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució de les obres.*
- 8. La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment o lo que indiqui el departament de Vies i Obres, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.*
- 9. S'hauran d'adoptar totes les mesures oportunes per evitar qualsevol tipus d'accident o danys a tercers i garantir la seguretat dels vianants i vehicles mitjançant la instal·lació de tanques o xarxes protectores a tot el front del solar, fanals i senyals de trànsit, etc... Pels materials, tanques i bastides que s'hagin de col·locar a la via pública s'haurà de sol·licitar i obtenir la preceptiva autorització.*
- 10. Les noves instal·lacions i equips hauran d'instal·lar-se soterrats o integrats dintre les parets de tancament de propietat del promotor, sense reduir de cap manera l'accessibilitat i l'ús de l'espai públic. S'hauran de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.*
- 11. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-*



Ajuntament d' Andratx

los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-

109. HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

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

13. Senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodat.

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

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

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

17. El termini d'execució per a les obres previstes a la present llicència es de 1 mes.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

* Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitut realitzada.

* Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.

* Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.

* S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.

21. Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora.

22. S'haurà de complir amb les condicions indicades a la proposta de resolució signada per el Director General de Costes i Litoral de data 10/03/2025, les quals son:

1ª. El termini per a l'execució de les obres que s'autoritzen és de DOS ANYS comptador a partir de la data de recepció d'aquesta Resolució, quedant sense efecte l'autorització en exhaurir-se el termini es- mentat.

2ª. Que en cap moment i circumstància siguin abocats, directament o indirectament aigües residuals, materials d'enderrocaments, d'excavacions o d'una altra procedència i naturalesa al domini públic maritimoterrestre i zones de servitud.

3ª. Que no s'ocuparan terrenys de la zona de domini públic maritimoterrestre, amb cap obra o instal·lació, sense que prèviament s'hagi obtingut la preceptiva concessió o autorització de la Direcció General de Costes i Litoral.

4ª. Que la zona de servitud de trànsit haurà de quedar permanentment expedida de



Ajuntament d' Andratx

qualsevol tipus d'obra o obstacle, per al pas públic per a vianants i per als vehicles de vigilància i salvament.

5ª. La conformitat a la petició de referència s'entén sense perjudici de terceres persones, salvant el dret de propietat, i sense implicar l'assumpció de responsabilitats per part de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua, en relació amb l'execució de les obres, tant respecte de terceres persones com dels titulars de l'autorització.

6ª. L'atorgament d'aquesta autorització no eximeix als seus titulars de l'obtenció d'altres llicències i autoritzacions legalment procedents.

7ª. Els treballs que s'autoritzen no constituiran obstacle a l'exercici de la servitud de trànsit i accés a la mar.

8ª. Els titulars de l'autorització no podran ocupar, per a l'execució de les obres, cap espai del domini públic maritimoterrestre.

9ª. Abans de realitzar qualsevol augment o modificació de les obres contemplades en la documentació tècnica presentada, sobre la base del qual es concedeix aquesta autorització, el promotor haurà d'obtenir la preceptiva autorització, prèvia la tramitació corresponent.

10ª. L'Administració competent podrà inspeccionar en tot moment l'execució de les obres per comprovar si s'ajusten a les condicions d'aquesta autorització. Si s'apreciés l'existència d'incompliments, ordenarà la paralització de les obres o instal·lacions en la forma establerta per la Llei de costes, incoant els expedients que corresponguin.

11ª. A un lloc visible haurà de tenir-se permanentment, durant l'execució, una fotocòpia d'aquesta Resolució, juntament amb un exemplar de la documentació tècnica sobre la base del qual s'ha resolt la petició, perquè pugui ser exhibit quan es requereixi pels agents de l'Administració competent."

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **AANP, CM.T.**

2.- Presupuesto y plazos:



Ajuntament d' Andratx

· Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (4.256,25.-€).**

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

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

Este plazo se computará a partir de la fecha de notificación del acuerdo de concesión de la licencia.

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

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

SEGUNDO.- Comunicar a la parte interesada que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

El presupuesto total de la obra asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON VEINTICINCO CÉNTIMOS (4.256,25.-€).**

Expedient 3539/2020. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3539/2020, incoado en este Ayuntamiento por GEIR LANGFELDT OLSEN, correspondiente a la licencia urbanística CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, licencia de obras otorgada en fecha 10 de junio de 2022 (P. Básico), y consta informe técnico favorable de fecha 12 de septiembre de 2022 (P. Ejecución), para las obras situadas en CAMÍ SANT CARLES, 20 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6871704DD4767S0001UD, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 28 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1204), en base a los siguientes



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

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

- Expediente n.º 3539/2020 - Proyecto básico: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 10 de junio de 2022.
- Expediente n.º 3820/2022 – Proyecto de Ejecución: consta informe técnico favorable de fecha 12 de septiembre de 2022.

2º.- En fecha 26 de julio 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 y documentación adjunta, 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-8568):

“Expongo: .- Que habiéndonos vistos obligados a paralizar las obras, en relación con el expediente referenciado arriba, debido a la imposibilidad de cumplir los límites de ruido establecidos en la nueva “Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones, del Ayuntamiento de Andratx”, ya que se deben ejecutar trabajos estructurales de gran calado.

Solicito: .- La paralización de los plazos de la licencia concedida desde el 25/07/2024, fecha en que se paralizan las obras, hasta el 01/09/2024, fecha en que se podrán reiniciar (ambos incluidos).”

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Inspector de obras municipal en fecha 25 de octubre de 2024, en el que se hace constar lo siguiente:

“Personada en la citada situació es comprova que en el moment de la inspecció s'estan duent a terme obres, aparentment, descrites als expedients 3539/2020 i 3820/2022.

No obstant això, vist el registre d'entrada 2024-E-RE-8568 de 26/07/2024 on es sol·licita la paralització dels terminis de la llicència concedida des de 25/07/2024 fins 01/09/2024.

La que subscriu informa que no pot determinar en quin moment varen reiniciar les obres però si que por informar que durant el mes de juliol es varen tramitar vaires queixes sobre els renous de la citada obra i es varen fer diverses



Ajuntament d' Andratx

inspeccions i es va observar que en el moment de les inspeccions s'estaven duent a terme obres i que aquestes s'ajustaven a la ordenança en vigor.

La darrera queixa va ser el 2024-E-RE-8373 data 22/07/2024.

El dia 23 de juliol de 2024, consta informe de la policia local de mesurament sonomètric dels renous produïts per l'obra al camí sant Carles 20. On queda constància que s'estaven executant obres."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 3539/2020, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, viene motivada por el cumplimiento 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 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



Ajuntament d' Andratx

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.”

SEGUNDO.- Visto el informe emitido por la Inspectora de obras municipal en fecha 25 de octubre de 2024, en el que se señala lo siguiente:

“Personada en la citada situació es comprova que en el moment de la inspecció s'estan duent a terme obres, aparentment, descrites als expedients 3539/2020 i 3820/2022.

No obstant això, vist el registre d'entrada 2024-E-RE-8568 de 26/07/2024 on es sol·licita la paralització dels terminis de la llicència concedida des de 25/07/2024 fins 01/09/2024.

*La que subscriu informa que no pot determinar en quin moment varen reiniciar les obres **però sí que por informar que durant el mes de juliol es varen tramitar vaires queixes sobre els renous de la citada obra i es varen fer diverses inspeccions i es va observar que en el moment de les inspeccions s'estaven duent a terme obres i que aquestes s'ajustaven a la ordenança en vigor.***

La darrera queixa va ser el 2024-E-RE-8373 data 22/07/2024.



Ajuntament d' Andratx

El dia 23 de juliol de 2024, consta informe de la policia local de mesurament sonomètric dels renous produïts per l'obra al camí sant Carles 20. On queda constància que s'estaven executant obres."

TERCERO.- Entre la documentació registrada en fecha 26 de julio de 2024, consta acta de paralización de las obras, firmada por los arquitectos directores de la obra, Antonio García Ruiz Puigserver y Guillem Adrover Vicens, el constructor, Miguel Ramis, y el promotor, Juli Saá.

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 lo expuesto, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE**, en relación a declarar la suspensión del plazo otorgado para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, puesto que, según el informe de inspección de fecha 25 de septiembre de 2024, al menos en el mes de julio, las obras no se habían paralizado.

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

PRIMERO.- Denegar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, puesto que se tiene constancia que, al menos en el mes de julio, las obras no estaban paralizadas.

SEGUNDO.- Notificar esta resolución a las personas interesadas, con indicación que 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 4434/2021. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4434/2021, incoado en este Ayuntamiento por DESARROLLO DE PROYECTOS BINIORELLA, S.L., correspondiente a la licencia urbanística CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y



Ajuntament d' Andratx

LEGALIZACIÓN DE PISCINA, otorgada en fecha 24 de febrero de 2023 (Proyecto básico), y consta informe técnico favorable de fecha 27 de octubre de 2023 (Proyecto de ejecución), para las obras situadas en CARRER GERANI, 29 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 9568207DD4796N0001IM, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 23 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8551), en base a los siguientes

ANTECEDENTES

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

- Expediente n.º 4434/2021 - Proyecto básico: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 24 de febrero de 2023.
- Plazo de inicio de las obras: 6 meses.
- Plazo de finalización de las obras: 24 meses.
- Expediente n.º 8335/2023 – Proyecto de Ejecución: presentado en fecha 5 de septiembre de 2023. Consta informe técnico favorable de fecha 27 de octubre de 2023, y notificado en fecha 30 de octubre de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-11796).
- Expediente n.º 2692/2024 – Prórroga del plazo de inicio, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 6 de junio de 2024 (3 meses).

2º.- En fecha 25 de abril de 2024, 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 2024, en cumplimiento de la “*Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx*” (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4982).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 4434/2021, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y legalización de piscina, viene motivada por el cumplimiento de la “*Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx*”,



Ajuntament d' Andratx

concretamente el artículo 6.

SEGUNDO.- Visto que no consta informe de inspección ni valoración de la Celadora Municipal en dicha fecha, por lo que no es posible verificar si las obras se encontraban efectivamente paralizadas o no

No obstante, puede tomarse como referencia el expediente n.º 2692/2024, en el cual la parte interesada solicitó una prórroga del plazo de inicio en fecha 21 de marzo de 2024, la cual no fue concedida hasta junio del mismo año (3 meses). En este expediente, en el R.G.E. n.º 2024-E-RE-7284 indicaron su intención de iniciar las obras el 1 de octubre de 2024. Todo ello refuerza la conclusión de que las obras permanecieron paralizadas entre los meses de mayo a septiembre de 2024.

TERCERO.- La normativa aplicable es la siguiente:

- Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.
- La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.
- 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.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia n.º 2337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo lo expuesto, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a declarar la suspensión del plazo otorgado para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y legalización piscina puesto que, de la documentación obrante en los expedientes mencionados se puede considerar que las obras permanecieron paralizadas entre los meses de mayo a septiembre de 2024.



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y legalización de piscina (expediente 4434/2021), desde el 15 de mayo de 2024 hasta el 30 de septiembre de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 6 de la *“Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.”*

SEGUNDO.- Notificar esta resolución a las personas interesadas, con indicación que 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 10602/2021. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Hi ha contradiccions en tercers a l'informe

Expedient 2996/2024. Llicència urbanística de legalització amb projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **2996/2024**, incoado en este Ayuntamiento por **MARISA ROMANA GALATINI**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA Y DEMOLICIÓN DE ALMACÉN**, situado en **CARRER TARRAGONA 22 Y 13 ANDRATX**, referencia catastral 0501507DD5800S0001EW y 0503620DD5800S0001AW en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real



Ajuntament d' Andratx

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 de 23 de marzo de 2024, MARISA ROMANA GALANTINI con DNI XO*****OT, presentan solicitud de legalización (RGE 2024-E-RC-3484).

2º.- En fecha de 4 de abril de 2024, se realizó un requerimiento para subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas en fecha de 24 de abril de 2024 (RGE 2024-E-RE-4899), y en fecha de 11 de febrero de 2025 (RGE 2025-E-RE-1931).

3º.- En fecha de 6 de junio de 2025, se realiza un nuevo requerimiento para subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas en fecha de 30 de julio de 2025 (RGE 2025-E-RE-10132).

4º.- En fecha de 3 de noviembre de 2025, la Técnica Municipal emite informe favorable, mediante el cual indica:

"5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

1. S'actua sobre edificació entre mitgeres, situada al c/Tarragona 22 i 13 del Nucli Rural 2 d'Andratx.

L'habitatge existent és anterior a 1956 i s'acredita la seva legalitat segons Certificat d'Antiguitat emès per aquest ajuntament en data 11 de juny de 2025 (8634/2024) i que conclou literalment:

«Per tot això, es pot determinar en base a les dades anteriorment exposades, que existeix dins de les parcel·les situades a carrer Tarragona 13 i 22, amb referències cadastrals número 0503620DD5800S0001AW i 0501507DD5800S0001EW, del nucli rural del municipi d'Andratx:

- La parcel·la situada a carrer Tarragona 22 disposa d'una edificació amb ús d'habitatge, anterior a 1956.

- A l'edificació esmentada, s'han executat obres de reforma, canvi de distribució i altell entre els anys 2007 i l'actualitat sense el corresponent títol habilitant.



Ajuntament d' Andratx

- A la parcel·la situada a carrer Tarragona 13 s'han executat obres d'enderroc d'una construcció entre els anys 2006 i 2008 sense el corresponent títol habilitant.»

2. L'objecte de l'expedient és la legalització de les obres executades sense títol habilitant que es descriuen al certificat d'antiguitat i que deixaven l'edificació en situació de fora d'ordenació. Concretament les actuacions a legalitzar són les següents:

- Demolició d'edificació destinada a magatzem situada al c/ Tarragona 13, conservant-se únicament el seu tancament a carrer.

- Reforma interior d'habitatge situat al c/ Tarragona 22

- renovació escala ▪ demolició de traster sota escala

- renovació de bany i cuina

- construcció d'altell (traster) a dormitori de planta pis.

El projecte presentat suposa una reducció de paràmetres urbanístics al haver-se executat l'enderroc del magatzem situat al número 13. A l'edificació del número 22 les obres es limiten a reforma sense modificació dels paràmetres urbanístics.

*es fa constar que al projecte es presenta fitxa urbanística indicant paràmetres urbanístics de planejament que son erronis ja que segons planejament vigent la finca es troba dins la delimitació del Nucli Rural NR/2A que ha de desenvolupar-se en un Pla especial pendent de desenvolupament

3. El planejament municipal vigent que li és d'aplicació és la Revisió de les Normes Subsidiaries del municipi d'Andratx aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023. (BOIB núm: 62 de 13-05-23). Atès el que determina la Disposició addicional primera de les NS'23, als àmbits dels nuclis rurals «Fins a l'aprovació del pla especial només es permetran les obres de consolidació, rehabilitació i reforma de les edificacions existents.»

4. Al actuar-se sobre una edificació legalment implantada (anterior a 1956) però inadequada es permeten les obres que determina l'article 129.1 de la LUIB: «El nou planejament estableix les normes urbanístiques i les actuacions autoritzables aplicables als elements que resten en aquesta situació. En tot cas, com a mínim, són



Ajuntament d' Andratx

autoritzables obres d'higiene, seguretat, salubritat, reforma i consolidació, rehabilitació, modernització o millora de les condicions estètiques i de funcionalitat, així com les necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis, accessibilitat, codi tècnic de l'edificació i les d'instal·lacions d'infraestructures pròpies de l'edificació.»

5. Vista la documentació presentada amb número de registre 2025-E-RE-10132, Projecte de legalització de reforma interior d'habitatge i enderroc de magatzem, redactat per l'arquitecte Juan Lucas Fernández, amb visat COAIB número 11/08460/25 de data 29.07.2025, s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió:

Per tot el que s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte de legalització de reforma interior d'habitatge i enderroc de magatzem, redactat per l'arquitecte Juan Lucas Fernández, amb visat COAIB número 11/08460/25 de data 29.07.2025, presentat amb número de registre 2025-E-RE-10132, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals 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 y demolición de almacén, presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de julio de 2025, (RGE nº 2025-E-RE-10132)

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) en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), no siendo necesario, 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 266 del RLUIB, el cual dispone lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

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

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

Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta 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 son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se ha de acompañar con la documentación que se exige 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 legaliza.»

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:



Ajuntament d' Andratx

“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 conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de interior de vivienda y demolición de almacén, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 29 de julio de 2025 (RGE nº 2025-E-RE-10132).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de interior de vivienda y demolición de almacén, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 29 de julio de 2025 (RGE nº 2025-E-RE-10132).

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

PRIMERO.- CONCEDER LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE INTERIOR DE VIVIENDA Y DEMOLICIÓN DE ALMACÉN, situado en **CARRER TARRAGONA 22 Y 13 (ANDRATX)**, referencia catastral 0501507DD5800S0001EW y 0503620DD5800S0001AW, solicitado por **MARISA ROMANA GALATINI**, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 29 de julio de 2025 (RGE nº 2025-E-RE-10132), proyecto redactado por el arquitecto Juan Lucas Fernández, con visado COAIB Mallorca n.º 11/08460/25, de fecha de 29 de julio de 2025.

1º.- Parámetros urbanísticos:



Ajuntament d' Andratx

- Clasificación del suelo: RÚSTICO PROTEGIDO
- Zonificación: ARIP NUCLEO RURAL NR/2A

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de les obres: total 25.800.-euros

3º.- Plazos para las obras:

- 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 la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 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 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 66 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.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:

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

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



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.

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

“Presupuesto total de les obres: total 25.800.-euros”

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

Expedient 4925/2025. Llicència urbanística de legalització sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **4925/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **FRANCISCO JAVIER CORTÉS AGUILAR**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS**, situado en **CARRER BARTOMEU ESTEVA 25-ANDRATX**, referencia catastral 0504508DD5800S0001RW, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha de 10 de junio de 2025, Francisco Javier Cortés Aguilar con DNI 42****0Y, presentan solicitud de legalización sin proyecto (RGE 2025-E-RC-3476).

2º.- En fecha de 4 de julio de 2025, se realizó un requerimiento para subsanación de deficiencias, en relación al pago de las tasas correspondientes, lo cual fue subsanado mediante liquidación número 1752315731133 y número 1752315731133.

3º.- En fecha de 22 de julio de 2025, la Inspectora Municipal emite informe de



Ajuntament d' Andratx

inspecció mediante el cual manifiesta:

“IV) Descripció dels actes:

En data 10/07/2025 es va informar que: «...Atesos els expedients relacionats anteriorment, i vistes les fotografies que tinc al meu abast, la que subscriu informa que: 1.- Amb l'expedient ME 113/2004 (llicència concedida per Decret 276-2024). Es concedeix llicència per la reparació del mur de 24m lineals on hi ha l'actual accés de vianants de referència. I per tant, consten fotografies del mur existent en 2004 on s'observa clarament que l'accés de vianants no era existent. Tampoc consta, com a obres a executar, la obertura de cap nou accés.

Fotografia que consta, com estat abans de intervenció, a l'expedient ME 113/2004.

2.- Amb l'expedient ME 348/2004 (llicència concedida per Decret 33-2005) s'executa la connexió al clavegueram de l'habitatge situat a l'Avg. Bartomeu Esteva 25, encara que no consta plànols ni descripció de l'obra a executar. No obstant, consten informes tècnics on queda de manifest que les obres de connexió s'han dut a terme d'acord amb la llicència concedida.

3.- Vistes les fotografies de Street View de gener de 2009 s'aprecia que l'accés s'ha executat i que també s'ha executat un folrat de pedra d'un metro d'alçada aproximada d'un metre, en tot el perímetre del mur objecte de l'expedient MA 113/2004.

4.- Amb l'expedient 5260/2021 comuniquen l'execució d'obres per tapiar obertures de la façana principal (garatge i porta d'entrada) entre d'altres obres.. Aquest expedient s'arxiva. No obstant, aquestes obres no es podrien acollir al regim de comunicació prèvia ja que es realitza un canvi d'ús i es creen noves habitacions i per tant s'hauria de justificar el compliment del paràmetres en quan a habitabilitat.

5.- Vistes les fotografies de Street View d'octubre de 2019 les obres del punt 4 anterior (tapiat de obertures), no estaven executades i al setembre de 2022, ja estarien executades.

*Per tot això, es conclou que: a.- la porta d'accés per a vianants, situada al carrer Eibar, es va executar sense títol habilitat entre els anys 2004 i 2009. b.- Les obres consistents en tapiar les obertures s'haurien executat entre els anys 2019 i 2022. ...»
En data 10/06/2025 s'ha presentat llicència de legalització per la nova entrada a*



Ajuntament d' Andratx

l'habitatge i per canvi de distribució i usos del volum que confronta al l'Avinguda Mestre Bartomeu Esteva. Personada en la citada situació amb els plànols adjunts al registre d'entrada 2025-E-RC-3476 de 10/06/2025, s'aprecia que l'estat actual de l'edificació s'ajusta a allò descrit al citats plànols. Per tant, s'haurien executat totes les obres descrites a l'expedient 5260/2021 i aquestes quedarien legalitzades amb l'expedient 4925/2025, si obtingues la corresponent llicència. ”

4º.- En fecha 30 de octubre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

“Consideracions tècniques:

1. S'actua sobre un habitatge entre mitgeres existent, situat a la planta primera d'un edifici plurifamiliar. Examinats els expedients que se m'han facilitat de l'arxiu municipal d'aquest ajuntament es va construir un edifici de planta baixa segons expedient LO-13/1945 i posteriorment amb l'expedient LO-88/1959 es va reformar i ampliar amb la construcció de dos pisos sobre l'edificació existent. Per últim consta expedient 152/1992 per reforma i ampliació dels locals de planta baixa. Al pis de planta primera, es varen iniciar obres de reforma presentant una comunicació prèvia (expedient 3711/2020) però amb inspecció del zelador es va comprovar que s'estaven executant més obres que les emparades per la comunicació prèvia. S'està instruint procediment de disciplina urbanística (expedient 8286/2020) per l'execució d'obres de reforma integral d'habitatge sense títol habilitat.

2. L'objecte del projecte es la legalització de reforma interior. Amb aquesta llicència quedarien legalitzades totes les actuacions descrites a l'expedient de disciplina urbanística 8286/2020.

3. Per altre banda, revisat els expedients que se m'han facilitat de l'arxiu municipal d'aquest ajuntament es va detectar una ampliació corresponent al bany (5m2 aproximadament).

El present projecte inclou la legalització d'aquesta ampliació. Ates que s'actua sobre una edificació existent es presenta justificació de la Norma 70 indicant que l'edificació existent es troba en la situació C, edificacions en que l'alçada o l'edificabilitat no excedeixin de les permeses per les Normes, encara que incompleixin alguna o varies de les prescripcions restants (sobrepassa l'ocupació en planta baixa).



Ajuntament d' Andratx

En aquesta situació es permeten «Les obres referides a l'apartat b), així com les d'ampliació fins el màxim dels paràmetres de volum i superfície edificables d'acord amb les Normes aplicables. Aquestes obres d'ampliació s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici, i acomplir les determinacions d'ocupació, profunditat edificable i separacions.»

La legalització del volum del bany, suposa una petita ampliació de paràmetres urbanístics (volum, ocupació, edificabilitat i aprofitament) sense sobrepassar els paràmetres màxims permesos segons normativa que li és d'ampliació.

** Segons els esquemes dels còmputos de paràmetres inclosos al projecte sembla que la finca amb accés des del c. Antoni Calafat 18 seria més gran que els esquemes inclosos a l'expedient 152/1992 (darrera llicència d'ampliació on constin paràmetres urbanístics segons expedients relacionats que se m'han facilitat). Ates que es tracta d'una edificació en regim de divisió horitzontal i que segons estableix l'article 129 de la LUIB "En les edificacions i construccions en règim de propietat horitzontal, les limitacions establertes en els apartats anteriors s'han d'aplicar únicament als pisos, locals i altres elements constitutius de finques o unitats registrals independents que es trobin en la situació d'inadequació o fora d'ordenació i, per tant, no a la totalitat de l'edifici", no s'entra a valorar la legalitat de tota la planta baixa segons esquemes adjunts.*

4. Vista la documentació presentada amb 2025-E-RE-3885, Projecte de legalització de condicionament interior d'habitatge entre mitgeres, redactat per Pablo Adrian Salich Di Franchesca, projecte visat COAAT Mallorca nº V-2025/02564 de data 25.03.2025, s'informa que s'han subsanat les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte de legalització de condicionament interior d'habitatge entre mitgeres, redactat per Pablo Adrian Salich Di Franchesca, projecte visat COAAT Mallorca nº V-2025/02564 de data 25.03.2025, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada."

6º.- En fecha de 12 de agosto de 2025, se llevó a cabo un requerimiento para para



Ajuntament d' Andratx

subsanción de deficiencias, las cuales fueron subsanadas mediante documentación presentada en fecha de 1 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RC-5679)

7º- En fecha de 3 de noviembre de 2025, la Técnica Municipal emite informe favorable:

“5. INFORME TÈCNIC: Antecedents En data 09/06/2021 es sol·licita comunicació prèvia (5260/2021) i es presenta un pressupost per realitzar les següents obres:

[...]

Les obres sol·licitades amb aquesta comunicació prèvia s'ajusten als supòsits esmenats a l'art. previstos de l'article 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (BOIB 160 de 29 de desembre de 2017) i l'article 269 del seu Reglament (BOIB 51 de 22 d'abril de 2023).

No són necessaris organismes sectorials. No obstant l'anterior, consta expedient de infracció urbanística en tramitació (1079/2025). A aquest expedient consta un informe de la zeladora municipal signat en data 28/07/25 en el qual s'estableix:

1. Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

1) La porta d'accés per a vianants, situada al carrer Eibar, es va executar sense títol habilitat entre els anys 2004 i 2009.

2) Les obres consistents en tapiar les obertures i les altres obres descrites a l'expedient 5260/2021 s'haurien executat entre els anys 2019 i 2022.

En relació a aquest punt, la zeladora municipal estableix que «Amb l'expedient 5260/2021 comuniquen l'execució d'obres per tapiar obertures de la façana principal (garatge i porta d'entrada) entre d'altres obres.. Aquest expedient s'arxiva. No obstant, aquestes obres no es podrien acollir al regim de comunicació prèvia ja que es realitza un canvi d'ús i es creen noves habitacions i per tant s'hauria de justificar el compliment del paràmetres en quan a habitabilitat.» La tècnic que subscriu informa que no consta cap canvi d'ús, atès que l'ús és el residencial i aquest no es modifica i que amb la documentació presentada a l'expedient 4925/2025 es pot comprovar que es dona compliment al Decret 145/1995 d'habitabilitat, per tant, ja es complia amb el Decret 145/1997 i les en aquells moment. Per tot l'anterior, es sol·licita es doni trasllat al departament de gestió de llicències i al departament de disciplina per a que tinguin en consideració aquest informe.



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques

1. Les deficiències de l'informe anterior ha estat esmenades. Aquest expedient de legalització esmena les obres descrites a l'informe de la zeladora municipal signat en data 28 de juliol de 2025 de l'expedient 1079/2025.

Conclusions

Revisada la documentació presentada pel despatx d'arquitectes Castell-Pons arquitectes SLP amb data d'entrada a aquest Ajuntament dia 01 d'octubre de 2025 amb núm. de registre 5679, 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 sol·licita es doni trasllat al departament de gestió de llicències i al departament de disciplina per a que tinguin en consideració aquest informe."

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 sin proyecto de obras, presentado en este Ayuntamiento en fecha 1 de octubre de 2025, (RGE nº 2025-E-RE-5679)

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 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), no siendo necesario, 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 266 del RLUIB, el cual dispone lo siguiente:

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



Ajuntament d' Andratx

vigencia de la ordenación anterior.

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

Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta 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 son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.

3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se ha de acompañar con la documentación que se exige 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 legaliza.»

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.”



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras sin proyecto presentado en este Ayuntamiento en fecha de 1 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-5679).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de obras sin proyecto presentado en este Ayuntamiento en fecha de 1 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-5679).

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

PRIMERO.- CONCEDER LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS SIN PROYECTO, situado en **BARTOMEU ESTEVA - 25 (ANDRATX)**, referencia catastral 0504508DD5800S0001RW, solicitado por **FRANCISCO JAVIER CORTÉS AGUILAR**, presentado por el Despacho de Arquitectos Castell-Pons. ante este Ayuntamiento en fecha en fecha de 10 de junio de 2025 (RGE 2025-E-RC-3476).

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO
- Zonificación: PLURIFAMILIAR 2 (AN-P2)

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras: 4.923,07.-euros

3º.- Plazos para las obras:

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



Ajuntament d' Andratx

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 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 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 66 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.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada con indicación de los recursos que procedan:

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

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

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

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

“Presupuesto total de les obres: 4.923,07.-euros”



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, visto que legaliza las obras indicadas en el expediente 1079/2025.

Expedient 3882/2025. Pròrroga de llicència d'obra DESFAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **3882/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON PISCINA (Expediente n.º 2368/2020)**, solicitado por **Dª. MARIA DEL PILAR MUÑOZ REOLID Y D. JUAN GOMILA GONZALEZ**, situado en **CARRER PADRE PASCUAL, 96 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0305902DD5800N0001PJ, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de enero de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras con piscina, siendo notificado a la parte interesada en fecha 19 de enero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-442). Expediente n.º 2368/2020.

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

2º.- En fecha 28 de marzo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras con piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2889). Consta informe técnico favorable de fecha 12 de abril de 2023, siendo notificado en fecha 13 de abril de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-3578). Expediente n.º 2727/2023.

3º.- En fecha 8 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º 2368/2020 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6128), siendo completada en fecha 9 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7977) y en fecha 27 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11080).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2368/2020, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras con piscina, situada en el carrer Padre Pascual, 90 (T,M. Andratx).

Entre la documentación registrada en fecha 8 de mayo de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto, D. Antonio García-Ruiz Puigserver, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 1,95% (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6128).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 2368/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 13 de abril de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 8 de mayo de 2025 se ha hecho tras agotarse el plazo de ejecución de las obras.

Sin embargo, la parte interesada presenta la justificación de la solicitud de la prórroga fuera de plazo alegando que:

“Tal y como nos comentan que les expliquemos porque se solicitó la prórroga fuera de plazo, cosa que nosotros entendemos que la hemos realizado en plazo, además de haber explicado porque nos era necesaria en el momento de solicitarla, paso a explicarles los motivos otra vez y las fechas;

Como explicamos en la solicitud de la prórroga realizada el día 08/05/2025 y Tras no



Ajuntament d' Andratx

disponer esta administración de ingeniero durante bastantes meses (6-8 meses esperando gesa la aceptación de la licencia solicitada por ellos) para poder informar favorable la solicitud de licencia, para dar servicio de electricidad por parte de gesa a la obra y en vista que el pasado 23 de abril de 2025 se le envió a gesa por parte de ustedes (Expedient 9053/2024), como requisito de gesa para poder disponer de suministro la obra y los propietarios poder entrar a vivir, un requisito de gesa es que el provisional de obras, cuando se venga a ejecutar por ellos tiene que estar en vigor la licencia de obras, si se fuera a pasar el plazo, pues haber realizado la solicitud de prórroga, por lo que necesitábamos para estar seguros de cumplir, la solicitud en tiempo de una prórroga para que de una vez por todas gesa diera suministro y el cliente pudiera venir a vivir que llevaba esperando mas de 5 meses. Como se notificó el día 11/05/2023 que en 10 días como marca la normativa se iniciaban las obras dentro de los 6 meses de inicio que se dispone, que sería el 21/5/2023 cuando se inició (exp.2368/2020) y en vista de los pequeños trabajos faltantes y por gesa pueda dar suministro que es un requisito esencial para la obra ya que no se disponía en ese momento del mismo, que es un requisito esencial para una vivienda y el normal uso de ella, además para luego solicitar CFO, conjunta con los servicios de agua y alcantarillado que si se disponen, nos vimos obligados a realizar la solicitud de la misma por seguridad ante gesa y se pudiera rematar/acabar los pequeños trabajos que faltaban una vez gesa realizará los trabajos de suministro.

En estos momentos ya se disponen de todos los servicios contratados y en funcionamiento y ahora estamos trabajando para poder solicitarles en un plazo breve, la CFO de la vivienda.

Solicito:

Se tenga expuesto los motivos de la solicitud de la prórroga, justificada en plazo la solicitud y el mayor problema de tener que pedirlo fue por el problema de esta administración, de no haber dispuesto en su momento de ingeniero para informar favorable en tiempo la licencia solicitada en su momento por gesa, que es un suministro esencial y obligatorio para poder pedirles la CFO y por lo que ruego tengan en cuenta los problemas y molestias que se nos pudo ocasionar el no disponer de la licencia para el suministro en un corto tiempo, como normalmente lo hacen.”



Ajuntament d' Andratx

Examinados los motivos alegados por la parte interesada, y en particular, el expediente n.º 9053/2024, relativo a la licencia de obras de la nueva línea subterránea de baja tensión A 400V de la red del C.T. 10318 “Fábrica Hielo” C.02-S.02, destinada al nuevo suministro en el carrer Pare Pascual, 96 (T.M. Andratx), se constata que pone de manifiesto que su solicitud de prórroga extemporánea es debido al supuesto retraso del Ayuntamiento en la tramitación de dicho expediente.

Sin embargo, de la revisión del mismo se desprende que la **solicitud de licencia n.º 9053/2024** fue presentada en **fecha 14 de octubre de 2024**, completándose la documentación requerida el **24 de febrero de 2025**. En esa misma fecha, el **Ingeniero Municipal emitió informe favorable**, y la **licencia fue otorgada el 4 de abril de 2025**.

Por tanto, no se aprecia causa justificada que permita considerar la solicitud de prórroga presentada fuera de plazo como debidamente motivada. En consecuencia, no se estima procedente admitir la justificación presentada por la parte interesada.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2368/2020, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar entre medianeras con piscina, situada en el carrer Padre Pascual, 90 (T,M. Andratx).

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

PRIMERO.- Denegar la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON PISCINA (Expediente n.º 2368/2020)**, solicitado por **Dª. MARIA DEL PILAR MUÑOZ REOLID Y D. JUAN GOMILA GONZALEZ**, situado en **CARRER PADRE PASCUAL, 96 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

0305902DD5800N0001PJ**, ** por haberla solicitado fuera de plazo.

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo

de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

TERCERO.- Dar traslado al Departamento de Gestión de licencias para que procedan a la apertura del correspondiente expediente de caducidad de la licencia n.º 2368/2020.

Expedient 7307/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **7307/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE CLUB Y VIVIENDA UNIFAMILIAR ANEXA CON PISCINA (Expediente n.º 2080/2018)**, solicitado por **MONT PORT HILLS DEVELOPMENT 3, S.L.**, situado en **CARRER PICASSO (SOLAR 3) (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7186012DD4778N0000FW, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 7 de octubre de 2022, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de club y vivienda unifamiliar anexa con piscina, siendo notificado a la parte interesada en fecha 9 de noviembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9473). Titular: FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO.KG. Expediente n.º 2080/2018.

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

2º.- En fecha 5 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de la licencia n.º 2080/2018 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4068), siendo la última documentación en fecha 10 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9858). Consta informe técnico favorable de fecha 17 de octubre de 2023, e informe jurídico favorable de fecha 10 de noviembre de 2023, siendo notificado en fecha 16 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12660). Expediente n.º 6274/2023.

3º.- Consta diligencia de cambio de titularidad de la licencia n.º 2080/2018, pasando de FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO.KG a MONT PORT HILLS DEVELOPMENT 3, S.L., de fecha 29 de octubre de 2024. Expediente n.º 5307/2024.

4º.- En fecha 9 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º 2080/2018 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11602), siendo completada en fecha 8 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12937).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2080/2018, correspondiente a la construcción de club y vivienda unifamiliar anexa con piscina, situada en el carrer Picasso, solar 3 (Puerto de Andratx).

Entre la documentación registrada en fecha 9 de septiembre de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto, D. Moritz Rainer Lehnigk, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 69% (R.G.E. n.º 2025-E-RE-



Ajuntament d' Andratx

11602).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 4371/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, LOUS), en su artículo 142 dispone que:

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

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

Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación a que se refiere el apartado 6 del artículo 140 anterior.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 10 de noviembre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 9 de septiembre de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 2080/2018, correspondiente a la construcción de club y vivienda unifamiliar anexa con piscina, situada en el carrer Picasso, solar 3 (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE CLUB Y VIVIENDA UNIFAMILIAR ANEXA CON PISCINA (Expediente n.º 2080/2018)**, a favor de **MONT PORT HILLS DEVELOPMENT 3, S.L.**, situado en **CARRER PICASSO (SOLAR 3) (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7186012DD4778N0000FW**. **

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



Ajuntament d' Andratx

se computará desde la fecha de notificación del Acuerdo de concesión de la presente prórroga.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 7757/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7757/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO (Expediente n.º 9445/2022)**, situado en el **POLÍGONO 12, PARCELA 346 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012003460000RH, solicitado por **MOMA EGOS DESIGN S.L.**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de septiembre de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico y de ejecución de demolición de construcciones en suelo rústico, siendo notificado a la parte interesada en fecha 5 de octubre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-10652). Expediente n.º 9445/2022.

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

2º.- En fecha 22 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga del plazo de ejecución la licencia n.º 9445/2022 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12164), siendo completada en fecha 3 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12755).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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



Ajuntament d' Andratx

informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga del plazo de ejecución la licencia n.º 7445/2022, correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de construcciones en suelo rústico, situada en el Polígono 12, Parcela 346 de Andratx.

Entre la documentación registrada en fecha 22 de septiembre de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto, D. Moritz Rainer Lehnigk, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 73% (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12164).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 9445/2022, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 5 de octubre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 22 de septiembre de 2025 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga del plazo de ejecución la licencia n.º 7445/2022, correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de construcciones en suelo rústico, situada en el Polígono



Ajuntament d' Andratx

12, Parcela 346 de Andratx.

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES EN SUELO RÚSTICO (Expediente n.º 9445/2022)**, situado en el **POLÍGONO 12, PARCELA 346 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012003460000RH, a favor de **MOMA EGOS DESIGN S.L..**

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

Este plazo se computará desde la fecha de notificación del acuerdo de concesión.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo

de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 3171/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm.3171/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 12 de noviembre de 2019, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

«4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que en la parte referida a la modificación de escalera y vallado de solar, no se ha realizado las obras. Mientras que la parte de legalización de muros de contención si se corresponde con la solicitada en el proyecto de legalización del expediente GESTIONA8860_/2019.»

2º.- En fecha de 14 de octubre de 2021, mediante Decreto de Alcaldía número 3242



Ajuntament d' Andratx

se resuelve:

«PRIMERO. Declarar el desistimiento para la tramitación del expediente 8860/2019 iniciado a instancia del SR. ERN WULF RUDIGER, cuyo objeto es la licencia para la modificación de escalera exterior y vallado de solar en vivienda unifamiliar aislada y legalización de muros de contención, situado en CARRER TONYINA, 13-ANDRATX, por no atender el requerimiento municipal en el plazo otorgado.»

3º.- En fecha de 24 de agosto de 2022, el Técnico Municipal emite informe de valoración de las obras, mediante el cual indica:

«LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de VEINTICUATRO MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (24.604,24 .-€)

OBSERVACIONES: Las obras PUEDEN SER LEGALIZABLES, si se ajustan a los parámetros de las NNSS07 de Andratx. El plazo de restitución es de 2 meses.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el



Ajuntament d' Andratx

correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

concurrència de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

Se considera persona presuntamente responsable a ERN WULF RUEDIGER con NIE X2****9C, en concepto de propietario.

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

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

El Informe de valoración cautelar de las obras emitido por el Técnico Municipal de fecha de 24/08/2022, valora las mismas por importe de **24.604,24 euros**.

Por tanto, corresponde una sanción de **18.453,18.-euros** (75% del valor de las obras). Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra ERN WULF RUEDIGER con NIE X2****9C, en concepto de propietario. con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE TONYINA 13- PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), con referencia catastral 7365011DD4776N0001UG, consistentes en:

“...La inspectora de obras que suscribe comprueba que en la parte referida a la modificación de escalera y vallado de solar, no se ha realizado las obras.Mientras que la parte de legalización de muros de contención si se corresponde con la



Ajuntament d' Andratx

solicitada en el proyecto de legalización del expediente GEST. 8860/2019. ... ”

Y como consecuencia:

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

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

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

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra ERN WULF RUEDIGER con NIE X2****9C, en concepto de propietario. con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE TONYINA 13- PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), con referencia catastral 7365011DD4776N0001UG, consistentes en:

“...La inspectora de obras que suscribe comprueba que en la parte referida a la modificación de escalera y vallado de solar, no se ha realizado las obras. Mientras que la parte de legalización de muros de contención si se corresponde con la solicitada en el proyecto de legalización del expediente GEST. 8860/2019. ... ”

y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables



Ajuntament d' Andratx

formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **24.604,24 euros**, según el informe técnico de fecha de 24/08/2022 de valoración cautelar, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras^{**.}

Por tanto, corresponde una sanción de **18.453,18.-euros** (75% del valor de las obras). Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto^{**.}

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Expedient 5492/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5492/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

^{**1º.-}^{**}La Junta de Gobierno Local, en fecha de 31 de agosto de 2018, acordó conceder licencia de «LEGALIZACION DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA EXISTENTE(PROY. BÁSICO Y EJECUCIÓN)» situada en CALLE CALA ES CONILLS, 42- APARTAMENTO 21- SANT ELM- ANDRATX, expediente 622/2018.

Así mismo, se indica que:

“D) PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 37.776,59'-€”

2º.- En fecha de 3 de octubre de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento sancionador contrar MARÍA MASCARÓ CASTELL, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE CALA ES CONILLS 42-AP 21 SANT ELM (ANDRTAX),



Ajuntament d' Andratx

referencia catastral 4508901DD4840N0001YZ., que posteriormente se han legalizado (Expediente LO-20/2017) consistentes en “LEGALIZACION DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA EXISTENTE (PROY. BÁSICO Y EJECUCIÓN)».

3º.- En fecha de 4 de noviembre de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

****«Diligencia para hacer constar en referencia al expediente de disciplina urbanística núm. 5492/2022, en el que se aprobó por JGL celebrada en sesión ordinaria de fecha 3 de octubre de 2025, de inicio de procedimiento sancionador. Visto que el Acuerdo se notifico a los siguientes interesados:*

MARIA MASCARO CASTELLS, en fecha 07/10/2025. Visto que el plazo para presentar alegaciones era de 08/10/2025 a 28/10/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance se ha presentado escrito con RGE n.º 2025-E-RE-13498 de fecha 17/10/2025 y RGE n.º 2025-E-RE13636 de fecha 21/10/2025.

Consta en el expediente justificante de pago de la sanción con reducción por importe de 708,60 €. Liquidación cobrada en fecha: 20/10/2025.»

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 iniciarlo visto que en fecha de 31 de agosto de 2017, la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia urbanística a favor de MARIA MASCARÓ CASTELL., de proyecto de «LEGALIZACION DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA EXISTENTE(PROY. BÁSICO Y EJECUCIÓN)» en CALLE CALA ES CONILLS, 42- APARTAMENTO 21- SANT ELM- ANDRATX, referencia catastral referencia



Ajuntament d' Andratx

catastral 4508901DD4840N0001YZ (expediente 622/2018)

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».

reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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 **37.776,5 .-euros**

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



Ajuntament d' Andratx

100% del valor de las obras.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **23.6010,31.-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supondría una sanción de **1.181.-euros**.

Visto lo anterior, corresponde una sanación de 1.181.-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.- 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.

Por tanto, visto que la responsable ha pagado la sanción (liquidación número 1376755), procede finalizar el procedimiento sancionador seguido contra MARÍA MASCARÓ CASTELL, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE CALA ES CONILLS 42-AP 21 SANT ELM (ANDRTAX), referencia catastral 4508901DD4840N0001YZ., que posteriormente se han legalizado (Expediente LO-20/2017) consistentes en "*LEGALIZACION DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA EXISTENTE(PROY. BÁSICO Y EJECUCIÓN)*».

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.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 3 de octubre de 2025, seguido contra MARÍA MASCARÓ CASTELL, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de



Ajuntament d' Andratx

actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE CALA ES CONILLS 42-AP 21 SANT ELM (ANDRTAX), referencia catastral 4508901DD4840N0001YZ., que posteriormente se han legalizado (Expediente LO-20/2017) consistentes en “LEGALIZACION DE OBRAS DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA EXISTENTE(PROY. BÁSICO Y EJECUCIÓN)» visto que se ha procedido al pago de la sanción correspondiente (liquidación número 1376755).

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 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.

Expedient 8648/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8648/2024, se han tenido en consideración los siguientes



Ajuntament d' Andratx

HECHOS

1º.- En fecha 17 de octubre de 2024, el Celador Municipal emite informe n.º 363, por una inspección realizada en CL SA CONSTITUCIÓ 22- ANDRATX, referencia catastral n.º :7575805DD4777N0001IO, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“III) Descripción de los actos

Personado en la citada ubicación y tras realizar una inspección ocular, desde el exterior de la vivienda, se comprobado que se ha procedido a la demolición de parte de la cubierta. Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que consta el expediente 7897/2024 para ejecutar obras de quitar tejas viejas, poner bovedilla y colocar tejas nuevas. Por lo tanto, no consta expediente para la demolición de parte de la cubierta.

[...]

Descripción de las obras sin licencia: - Demolición de parte de la cubierta de la vivienda 30 m2 ”.

Informa que las personas responsables son:

“Propietaris cadastrals:

TITULAR 100%

ADX MARINA, S.L. CIF B57767972

Promotor :

PROMALLORCA4YOU CIF B16629560»

2º.- En fecha de 22 de octubre de 2024, mediante Decreto número 4008 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió ordenar la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ, a ADX MARINA, S.L. con CIF B57767972, en concepto de propietario, y a PROMALLORCA4YOU con CIF B16629560 , en concepto de constructor.



Ajuntament d' Andratx

****3º.- **En fecha de 12 de noviembre de 2024, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:**

“Consideraciones técnicas:

Criterios de valoración

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

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

Descripción	Superficie	Fecha de ejecución	Precio	Coeficientes (QxC)	Valoración
1.- Demolición de cubierta:	30 m² 30 m²	Octubre 2024			501,60 €
1a) Desmontaje de cobertura de teja.	30 m² 4 ud		16,72€/m²		836,70 €
1b) Demolición de forjado de viguetas de madera y entrevigado de bovedilla plana			27,89€/m²		588,52 €
1c)			147,13€/ud		
			Libro de precios COAATMCA		



Ajuntament d' Andratx

Transporte de mezcla de residuos con contenedor 4,2 m³ a vertedero autorizado.					
				TOTAL VALORACIÓN (P.E.M):	1.926,82 €

OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la normativa vigente, así como la revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23 y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten estas actuaciones.

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

4º.- En fecha de 5 de diciembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó adoptar la medida cautelar de suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o subsuelo, iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y procedimiento sancionador contra PROMALLORCA4YOU con CIF B16629560, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ.

5º.- En fecha de 24 de marzo de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente mediante la cual hace constar:

«Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.8648/2024, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 05 de desembre de 2024, d'inici d'expedient de restabliment i sancionador. Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificada als següents interessats:

ADX MARINA, S.L., en data 12/12/2024.



Ajuntament d' Andratx

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 13/12/2024 a 08/01/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de data 13/12/2024 a 12/02/2025.

Promallorca4you S.L., en data 24/12/2024. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 25/12/2024 a 17/01/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions. Atès que el termini per presentar projecte de legalització era de data 25/12/2024 a 24/02/2025.

A data actual i segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.»

6º.- En fecha de 24 de marzo de 2025 la Instructora emitió Propuesta de Resolución.

7º.- En fecha e 4 de junio de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.8648/2024, i segons la Proposta de la Instructora de data 24 de març de 2025, d'expedient de restabliment i sancionador. Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificada als següents interessats:

ADX MARINA, S.L., en data 28/03/2025.

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 29/03/2025 a 23/04/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Promallorca4you S.L., en data 08/04/2025.

Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 09/04/2025 a 05/05/2025, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

A data actual i segons els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de legalització.»

8º.- En fecha de 13 de junio de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

“PRIMERO.- MANTENER la medida cautelar de suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º 0307303DD5800N0001TJ, adoptada mediante



Ajuntament d' Andratx

Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 5 de diciembre de 2024.

*SEGUNDO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a ADX MARINA, S.L. con CIF B57767972, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ, consistentes en: “-Demolición de parte de la cubierta de la vivienda 30 m2” Lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos**.*

TERCERO.- IMPONER a ADX MARINA, S.L. con CIF B57767972, en concepto de propietario, y a PROMALLORCA4YOU con CIF B16629560 en concepto de constructor, una sanción por importe de con 722,55.-euros a cada uno de ellos, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).i LUIB, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ, consistentes en: “-Demolición de parte de la cubierta de la vivienda 30 m2”

9º.- En fecha de 18 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó revocar el punto primero y segundo del Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de de junio de 2025, en relación a la indicación del plazo para la ejecución de las tareas materiales, y del plazo para presentar proyecto de restablecimiento, así como en relación al mantenimiento de la medida cautelar de suspensión.

10º.- En fecha de 4 de noviembre de 2025, la Inspectora Municipal emite informe mediante el cual manifiesta:

“IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació es comprova que l'edificació està completament tancada i no es pot accedir.

Pel que fa a les obres, descrites a l'informe d'inspecció de data 17/10/2024 i objecte del Decret de suspensió 2024-4008, dir que aquestes estan acabades i no s'ha dut a terme la suspensió de les mateixes.

Atès que no consta cap informe de l'interior i del moment que es va dur a terme la



Ajuntament d' Andratx

notificació de la suspensió de les obres. No es pot determinar si aquestes varen paraitzar o no. No obstant tot això, en la inspecció es comprova que s'ha dut a terme la demolició i reconstrucció d'un aiguavés de la coberta del volum principal i del volum annexa situat al carrer Menéndez i Pelayo.

Pel que fa a la resta de coberta i a l'interior, no es pot determinar si s'han executat obres si no es realitza una inspecció a l'interior. Atès que l'informe de l'inspector indica que s'ha dut a terme la demolició completa de part de la coberta i estava en obres en data 17/10/2025 i vist a en data 09/10/2025 es va realitzar un requeriment de documentació (faltava pressupost amb amidaments) que es va rebre el 10/10/2024. Aquesta documentació no va ser aportada en cap moment. Per tant, no es podien acollir al regim de comunicació prèvia, ja que s'haurien executat obres de demolició sense títol habilitant.

Atès que no s'ha presentat cap expedient de legalització ni de restabliment, s'entén que l'edificació es troba en situació fora d'ordenació, segons l'article 129.c de la LUIB i per tant, no es pot executar obres.

Per tot això es conclou que s'ha executat nova coberta sense títol habilitant."

****11º.-****En fecha de 5 de noviembre de 2025, la Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

"Atès que la Resolució ha estat notificada als següents interessats:

ADX MARINA, S.L., en data 29/08/2025.

Atès que el termini per presentar recurs de reposició era de data 30/08/2025 a 29/09/2025, i a data actual no s'ha presentat cap recurs de reposició. Atès que el termini per presentar projecte de restabliment era del 30/08/2025 al 29/10/2025 i segon els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat projecte de restabliment.

Promallorca4you S.L., en data 02/09/2025.

Atès que el termini per presentar recurs de reposició era de data 03/09/2025 a 02/10/2025, i a data actual no s'ha presentat cap recurs de reposició.

Atès que el termini per presentar projecte de restabliment era del 03/09/2025 al 02/11/2025 i segon els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat projecte



Ajuntament d' Andratx

de restabliment.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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

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

En el Acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 13/06/25, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento. El acuerdo se notificó el 02/09/2025, por tanto el plazo acabó el 12/11/2025

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 5/11/2025 en la que hace constar que “Atès que el termini per presentar projecte de restabliment era del 03/09/2025 al 02/11/2025 i segon els documents que tenc al meu abast no s'ha presentat projecte de restabliment..”



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día



Ajuntament d' Andratx

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

En fecha 12 de noviembre de 2024, el Arquitecto Técnico Municipal valoró las obras sin licencia en **1.926,82.-euros**

Por tanto, según lo dispuesto en el artículo 194.1, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de 600€ con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- INCOAR expediente para la imposición de multas coercitivas contra ADX MARINA, S.L. con CIF B57767972, en concepto de propietario, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física y alterada dictada por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 13 de junio de 2025,



Ajuntament d' Andratx

por las actuaciones realizadas sin título habilitante en SA CONSTITUCIO 22 - ANDRATX, referencia catastral n.º: 0307303DD5800N0001TJ, consistentes en: “Demolición de parte de la cubierta de la vivienda 30 m²”, por un importe cada vez de 600€, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

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

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

Expedient 7556/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7556/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 22 de septiembre de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripció dels actes:

En data 14/10/2024 l'arquitecta tècnic municipal va informar que part de les obres obres descrites a l'expedient 7584/2024 no es podien acollir al règim de comunicació prèvia i també perquè havia deficiències amb la documentació aportada.

En data 17/10/2024 varen aportar nova documentació amb un pressupost modificat i sol·licitant la devolució de part de les taxes amb referència al pressupost anterior.

En data 04/11/2024 es va realitzar una inspecció i les obres estaven en execució. Per tant, no es va poder comprovar si les obres s'executarien o no.

En data 19/11/2024 l'arquitecta tècnic municipal va informar favorablement l'expedient 7584/2024 condicionat a inspecció amb posterioritat a les obres.



Ajuntament d' Andratx

En data 17/07/25 presenten registra d'entrada per dur a terme la inspecció i el mateix dia presenten un altre registre dient que han acabat l'obra i que anul·len inspecció.

Per parla telefònicament amb ells i s'acorda inspecció per dia 15/08/2025 a les 10h.

Personada en la citada situació es comprova que les obres estan completament acabades. S'observa que a part de les obres executades amb la comunicació prèvia 7584/2024, s'han executat altres obres que no estan emparades per aquest expedient. Com noves distribucions, ja que a la planta pis d'un bany s'han executat dos, el muret executat en la terrassa de la coberta de la cuina, el folrat de pedra del exterior de l'habitatge en la zona de terrasses i el garatge, nova coberta al garatge, l'execució nou d'enrajolat a tots exteriors i piscina sense deixar superfície enjardinada.

A l'ajuntament consta l'expedient 9274/2023 de Registre de la propietat, on es notifica la inscripció d'obra nova de piscina i equip de filtració per antiguitat mitjançant escriptura 25/09/2023. En aquesta nota simple consta: Habitatge de planta baixa i pis amb corral en la part posterior, amb una superfície de 314,96m² i annexa en aquest habitatge una piscina de 19,62m² de mirall d'aigua i 3,60m² a l'equip de filtració. Plànol de l'expedient MA 52/1996,

Atès tot això i vists els expedients relacionats en el punt anterior s'informa que a part de les obres que sense títol habilitant, descrites anteriorment, s'ha dut a terme una ampliació i canvi d'us del volum especificat com a porxo a la llicència 1996 i que en els altres expedients s'observa clarament que era un porxo de fusta i adia d'avui un volum d'uns 13m² aprox. i uns 3m d'alçada aproximada

• Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

- 1.- Nova distribució d'un bany s'han executat 2 en planta pis.*
- 2.- Nou muret de bloc de formigó d'uns 9m linelas aprox., executat en la terrassa de la coberta de la cuina.*
- 3.- Folrat de pedra de les façanes posteriors, uns 80m² aprox.*
- 4.- Enrajolat de tots els exteriors, uns 120m² aprox., sense deixar superfície enjardinada.*



Ajuntament d' Andratx

4.- Augment del volum i canvi d'uns de porxo a traster , quedant un nou volum d'uns 13 m2 aprox.

VII) Persones responsables:

Propietaris cadastrals:

THELITTLETOWNHOUSE SL B55497853; 100,00% de Propiedad CL S'ESTANYERA 58 07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Constructor: CONSTRUTOTAL REFORMAS INTEGRALES SL B16406829"

2º.- En fecha de 29 de octubre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

"Presupuesto total: 38.529,91 €

4. OBSERVACIONES:

- A priori las obras son legalizables siempre y cuando se dé cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas actuaciones. - El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de tres (3) MES/ES ."

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

b) El procedimiento sancionador.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

- 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

procedimiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

Se considera persona presumptamente responsable a THELITTLETOWNHOUSE SL con CIF B55497853 en concepto de propietario, y a CONSTRUTOTAL REFORMAS INTEGRALES SL con CIF B16406829 en concepto de promotor.

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

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 29/10/2025, valora las obras en **38.529,91 € .-euros.**



Ajuntament d' Andratx

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **26.647,43.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

176 de esta ley:

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra THELITTLETOWNHOUSE SL con CIF B55497853 en concepto de propietario, y contra CONSTRUTOTAL REFORMAS INTEGRALES SL con CIF B16406829”en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL S’ESTANYERA 58 – SA COMA (ANDRATX) referencia catastral 1318712DD5811N0001DG , consistentes en:

“1.- Nova distribució d'un bany s'han executat 2 en planta pis.

2.- Nou muret de bloc de formigó d'uns 9m linelas aprox., executat en la terrassa de la coberta de la cuina.

3.- Folrat de pedra de les façanes posteriors, uns 80m2 aprox.

4.- Enrajolat de tots els exteriors, uns 120m2 aprox., sense deixar superfície enjardinada.



Ajuntament d' Andratx

4.- Augment del volum i canvi d'uns de porxo a traster , quedant un nou volum d'uns 13 m2 aprox. ”

Y como consecuencia:

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

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

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

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionado contra THELITTLETOWNHOUSE SL con CIF B55497853 en concepto de propietario, y contra CONSTRUTOTAL REFORMAS INTEGRALES SL con CIF B16406829”en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL S’ESTANYERA 58 – SA COMA (ANDRATX) referencia catastral 1318712DD5811N0001DG , consistentes en:

“1.- Nova distribució d'un bany s'han executat 2 en planta pis.

2.- Nou muret de bloc de formigó d'uns 9m linelas aprox., executat en la terrassa de la coberta de la cuina.

3.- Folrat de pedra de les façanes posteriors, uns 80m2 aprox.



Ajuntament d' Andratx

4.- Enrajolat de tots els exteriors, uns 120m2 aprox., sense deixar superfície enjardinada.

4.- Augment del volum i canvi d'uns de porxo a traster , quedant un nou volum d'uns 13 m2 aprox. ”

y como consecuencia:

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

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **38.529,91 € .- euros**, según la valoración cautelar de las obras, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 29/10/2025, valora las obras en **38.529,91 € .-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **26.647,43.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ALVAREZ PULIDO



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

Expedient 7632/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm.7632/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 1 de septiembre de 2025, mediante Decreto número 3895 de la



Ajuntament d' Andratx

Regidora Delegada del Àrea de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió:

“PRIMERO.- Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (CFO de 2121/2018 y MTO 8546/2021), situada en CALA ES CONILLS, 38 – SANT ELM (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 4510810DD4841S0001TM, solicitada por D. TORBEN CARLSEN, puesto que se comprueba que las obras han finalizado y no se ajustan esencialmente al proyecto que obtuvo licencia.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: SETECIENTOS CUARENTA MIL SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO EUROS CON DIECINUEVE CÉNTIMOS (740.638,19.-€) ”

2º.- En fecha de 29 de octubre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“Presupuesto total: 26.592,27 €

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 cinco (5) MES/ES ”

3º.- En fecha de 15 de octubre de 2025, MP6 ARQUITECTURA SL con CIF B16511073 en nombre y representación de Carlsen Torben con NIE Y5****6J, presento proyecto de legalización (Exp 8283/20225)

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.



Ajuntament d' Andratx

b) El procedimiento sancionador.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las



Ajuntament d' Andratx

administraciones públicas.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Se considera persona presumptament responsable a Carlsen Torben con NIE Y5****6J en concepto de propietario, y a MP6 ARQUITECTURA SL con CIF B16511073 en concepto de promotor.

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



Ajuntament d' Andratx

de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 29/10/2025, valora las obras en **26.592,27.-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **19.944,20.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

administrativa.”

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

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

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

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

Décimo.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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

Undécimo: 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, 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 Carlsen Torben con NIE Y5****6J en concepto de propietario, y a MP6 ARQUITECTURA SL con CIF B16511073 en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CALA ES CONILLS 38 (ANDRATX) referencia catastral 4510810DD4841S0001TM , consistentes en:

“Embaldosado m² 35,6

jardineras m² 1,2 – 1,52-0,6

Volumen baño y coladuría m² 3,18. ”

Y como consecuencia:

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionado contra Carlsen Torben con NIE Y5****6J en concepto de propietario, y a MP6 ARQUITECTURA SL con CIF B16511073 en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CALA ES CONILLS 38 (ANDRATX) referencia catastral 4510810DD4841S0001TM , consistentes en:

“Embaldosado m² 35,6

jardineras m² 1,2 – 1,52-0,6

Volumen baño y coladuría m² 3,18. ”

y como consecuencia:

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

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



Ajuntament d' Andratx

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **26.592,27.- euros**, según la valoración cautelar de las obras, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 29/10/2025, valora las obras en **26.592,27.-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **19.944,20.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

TERCERO.- SUSPENDER EL PLAZO DE CADUCIDAD DEL PRESENTE PROCEDIMIENTO DE RESTABLECIMIENTO Y SANCIONADOR Nº 7632/2025 en virtud de los artículos 195.2b) y 199 LUIB, visto que en fecha de 15 de octubre de 2025, el interesado presenta solicitud de legalización (RGE 2025-E-RE-13301) (Exp 8283/2025), y en consecuencia:

- El plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y sancionador del expediente **7632/2025 QUEDA SUSPENDIDO** desde 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.

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

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

