

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/45	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

21 / de novembre / 2025

Durada:

Des de les 8:54 fins a les 9:35

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	NO
***4993**	ivan sanchez sanchez	SÍ

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

Expedient 5468/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

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

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

Vist l'informe favorable emès pel tècnic corresponent.

Vist l'informe favorable de data 20 d'octubre de 2025 emès per la intervenció municipal d'una despesa autoritzada i compromesa.

Vist l'acord de la Junta de Govern Local de dia 31 d'octubre de 2025.

Vist que estan al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social

Vist l'informe favorable emès pel tècnic corresponent de data 13 de novembre de 2025.

Vist l'informe favorable en data 14 de novembre de 2025 emès per la intervenció municipal.

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

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la subvenció indicada al punt SEGON en concepte d'ajuda per resultats o participació en competicions esportives oficials en la temporada 2024/2025 segons la distribució proposada al quadre del mateix punt.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament a càrrec de



Ajuntament d' Andratx

l'aplicació pressupostària 341.48002 del pressupost municipal a:

CLUB	QUANTITAT
CLUB BASQUET ANDRATX	21.184,02 €
CLUB ANDRATX TENNIS TAULA	995,01 €
CLUB ATLETISME ANDRATX	3.305,98 €
CLUB PETANCA PORT ANDRATX	866,62 €
CLUB G. RITMICA VINYET	9.099,50 €
CLUB ARTESPORT	1.765,34 €
CLUB DEPORTIU SARRACÓ	3.883,74 €
CLUB PETANCA SARRACO	1.460,41 €
CLUB RACING ANDRATX FS	13.609,13 €
CLUB BAHIA RUGBI	2.246,79 €
CLUB ESPORTIU ANDRATX	16.947,22 €
CLUB SINCRO ANDRATX	2.407,28 €
C. PETANCA ATLETICO ANDRATX	850,57 €
CLUB TENIS ANDRATX	5.581,00 €
CLUB KARATE KIFUDO	3.963,98 €
CLUB PADEL ANDRATX	1.075,25 €
CLUB CICLISTA ANDRATX	641,94 €
	89.883,78 €

TERCER.- Notificar el present acord als interessats i comunicar a la intervenció i la recaptació municipal aquest acord per al seu coneixement i efectes oportuns

Expedient 1650/2020. Llicència o Autorització Urbanística FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 1650/2020, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER SANT ANDREU, 5 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0211508DD5801S0001WL, solicitado por **D. DANIEL BOGDAN**, 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 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 12 de febrero de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento modificación del proyecto básico y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2020-E-RE-493).

2º.- En fecha 2 de diciembre de 2020, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 30 de noviembre de 2020 y por el Técnico Municipal de Patrimonio emitido en fecha 1 de diciembre de 2020 (R.G.S. nº 2020-S-RE-6745).

3º.- En fecha 29 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-11811) y en fecha 20 de junio de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-7241).

4º.- En fecha 4 de diciembre de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Técnico Municipal de Patrimonio emitido en fecha 30 de septiembre de 2024 y la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 29 de noviembre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-16813).

5º.- En fecha 11 de diciembre 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-14292), siendo completado en fecha 23 enero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RC-399), en fecha 5 de febrero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-1670).

6º.- En fecha 5 de junio de 2025, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Técnico Municipal de Patrimonio emitido en fecha 2 de junio de 2025 y la Arquitecta Municipal en su



Ajuntament d' Andratx

informe de fecha 5 de mayo de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-8940).

7º.- En fecha 9 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-9280).

8º.- Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 3 de noviembre de 2025, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *“S’incorpori al projecte d’execució la següent documentació a detall, per tal d’informar aquesta àrea,:*
- *Tractament definitiu que es proposa realitzar a les façanes i als paraments antics. Prioritzant la restauració dels paraments en verd amb morter de calç i junta ampla. Si es procedirà a l’aplicació d’impregnacions hidròfugues i/o consolidants, especialment als paraments de carreus de marès. Tipologia de referit de morter a aplicar a les façanes amb carreus de marès, quina composició estètica i cromatisme es durà a terme. Sempre prioritzant l’ús de morters compatible amb la tipologia constructiva original, primant morters a la calç que respectin les característiques de reversibilitat, estabilitat i compensació hídrica entre els morters i la fàbrica.*
- *Tractament específic a executar a les escales exteriors d’accés al primer pis. Tractament que es centrarà en la rehabilitació de l’estructura de marès i pedra existent, junt amb els elements secundaris per tal d’adaptar l’escala a l’accés humà. Impossibilitant actuacions no harmonioses amb aquest element com poden ser l’aplicació d’enrajolats ceràmics moderns, etc...*
- *Planimetria a detall d’ubicació de les xarxes de serveis que s’ubicaran pel subsòl o als elements arquitectònics singulars com les grans arcades.*
- *Actuació específica que es desenvoluparà a l’aljub de la planta baixa. Determinant quina actuació definitiva s’executarà, atès que és viable la seva restauració i incorporació al projecte de reforma. Amb aquesta documentació s’especificarà quina acció es realitzarà en aquest element: amortització, reaprofitament amb nova coberta de forjat, restauració i adaptació al nou ús.*
- *S’haurà de documentar correctament l’actuació de repicat de les façanes tant el interior com l’exterior, per si aparegués qualche element cultural conservat, atès la seva cautela arqueològica.*



Ajuntament d' Andratx

- *Si es documentés obertures tapiades o elements constructius singulars es podrà tant modificar la composició de la façana per donar visualització d'aquests elements, com la demanda d'un modificat per tal de procedir a la seva obertura.*
- *El tancament amb persiana a l'accés exterior del primer pis, mitjançant les escales exteriors s'haurà d'executar amb persiana batent, no corredissa amb sistema exterior de subjecció.*
- *S'haurà de dur a terme l'esbucament del tancament del carreró públic, al no acreditar-se la titularitat privada del carreró ni del petit volum adossat al costat nord-est.*
- *Al actuar directament en un bé protegit s'haurà de presentar una memòria documental de les obres executades al finalitzar l'actuació urbanística, especialment del procés de repicat de la façana. I així, poder acreditar l'Ajuntament l'execució correcta de les obres sense malmetre els valors i elements protegits.*
- *Al tractar-se d'una actuació directa a un bé immoble d'un centre històric protegit és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni una vegada finalitzat el repicat de la façana i una cop finalitzada l'obra, al trobar-nos dins un espai amb cautela arqueològica.*
- *A més, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.*
- *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 pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de*



Ajuntament d' Andratx

suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.

9º.- En fecha 4 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

"5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques

1. Es tracta d'un projecte d'intervenció sobre un edifici existent situat a la situació de l'encapçalament.

2. Consta certificat d'antiguitat, expedient 8871/2021, el que conclou: «El tècnic que subscriu, pot determinar en base a les dades anteriorment exposades, que existeix al carrer Sant Andreu 5, del sòl urbà del municipi d'Andratx, una construcció de planta gairebé quadrada, d'uns 20 m2 de superfície construïda, de la qual hi roman únicament el tancament exterior i que presenta dues fases d'execució:

- La primera fase composta de planta o nivell inferior destinat a estable i el nivell intermedi destinat a cuina, són anteriors a 1956.

- El tancament de la part superior sense un ús determinat, és anterior a 1956»

3. Sobre aquesta edificació es va tramitar l'expedient CP 2497/2019 que tenia per objecte desenrutar l'interior, retirada de mobiliari, instal·lacions i retirada de restes del forjat i coberta que es trobaven deteriorats i inestables. A la tramitació d'aquell expedient l'informe del tècnic de patrimoni determina «al projecte es pot observar que les obres proposades a executar només especifiquen l'actuació de desenrunament de l'edificació existent. Sense valorar quins elements conservaran in situ o quins altres desapareixeran i sí es modificarà la cota del subsòl. No obstant, les obres proposades correspondrien a una primera fase de consolidació o restauració d'aquesta edificació existent»

Consta informe del tècnic de Patrimoni en que s'acredita la finalització de les obres de la CP 2497/2019 en que fa referència a que «es puntualitza que totes les obres de l'expedient 1650/2020 és prioritari per a la conservació d'aquest volum arquitectònic al centre històric.» entenent-se l'actuació de desenrutar com una primera fase per evitar perill de despreniments previ a l'actuació del present expedient.



Ajuntament d' Andratx

4. El sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent, dins l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» Espai regulat per la disposició Transitòria quarta (NNSS'07) on estipula el següent: «A les àrees territorials afectades per un futur PERI, en el sector I Andratx-Sa Coma i ple Pla de Protecció de la Zona Costera (es Port d'Andratx), transitòriament i fins a l'aprovació definitiva d'aquests plans, només es podran realitzar obres de reforma. No es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volums existents»

5. Inicialment l'expedient es va presentar amb el títol de reforma i canvi d'ús d'una edificació existent entre mitgeres per passar a ús d'habitatge. Però segons consta a registre i al certificat d'antiguitat es tractava d'una edificació en que la planta pis era «cuina» entès com un ús residencial d'una estança tot ús amb llar de foc. Per tant la finalitat del projecte és la reestructuració i reforma d'un habitatge existent entre mitgeres.

L'actuació proposada es limita a la intervenció sobre l'edificació existent legalment implantada, no suposa ampliació de paràmetres urbanístics.

6. Segons determina el Catàleg de Patrimoni del TM d'Andratx, l'immoble es situa dins la fitxa CH 71, l'àrea de protecció del Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» i té un grau de protecció Ambiental, que implica que s'hauran de conservar tots aquells elements de caire històric així com l'alçada i característiques en les crugies protegides junt amb l'ambient del conjunt del centre històric així com tots aquells elements de valor històric, artístic o patrimonial, permetent-se les obres de manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació i reconstrucció.

Consta informe FAVORABLE CONDICIONAT del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament, de data 03 de novembre de 2025.

7. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb número de registre 2025-E-RE-9280, Projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, signat per l'arquitecta Iulia Oleg, de data juliol de 2025, sense visat col.legal, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió:



Ajuntament d' Andratx

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, signat per l'arquitecta Iulia Oleg, de data juliol de 2025, sense visat col·legial, presentat amb número de registre 2025-E-RE-9280, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre que es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.

Es CONDICIONA la llicència a:

- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- Atès que no va quedar acreditada la titularitat de la superfície del pati o «carreró», es condiciona la llicència al efectiu enderroc de tots els seus tancaments i del volum adossat al costat nord-est.*
- Al compliment de les condicions indicades a l'informe del Tècnic de Patrimoni d'aquest Ajuntament."*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al proyecto básico de reforma de edificación existente entre medianeras, proyecto redactado por la arquitecta Lulia Oleg, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9280).

Según determina el Catálogo de Patrimonio del Término Municipal de Andratx, el inmueble se sitúa dentro de la ficha CH 71, en el área de protección del Centro Histórico «Es Pantaleu, Pou Amunt y s'Almudaina», y tiene un grado de protección Ambiental. Esto implica que deberán conservarse todos aquellos elementos de carácter histórico, así como la altura y características de las crujías protegidas, junto con el ambiente del conjunto del centro histórico, así como todos aquellos elementos de valor histórico, artístico o patrimonial, permitiéndose las obras de mantenimiento, consolidación, restauración, rehabilitación y reconstrucción.

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



Ajuntament d' Andratx

Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **Patrimonio:** consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 3 de noviembre de 2025, condicionado a las siguientes prescripciones:

- *“S’incorpori al projecte d’execució la següent documentació a detall, per tal d’informar aquesta àrea,:*
- *Tractament definitiu que es proposa realitzar a les façanes i als paraments antics. Prioritzant la restauració dels paraments en verd amb morter de calç i junta ampla. Si es procedirà a l’aplicació d’impregnacions hidròfugues i/o consolidants, especialment als paraments de carreus de marès. Tipologia de referit de morter a aplicar a les façanes amb carreus de marès, quina composició estètica i cromatisme es durà a terme. Sempre prioritzant l’ús de morters compatible amb la tipologia constructiva original, primant morters a la calç que respectin les característiques de reversibilitat, estabilitat i compensació hídrica entre els morters i la fàbrica.*
- *Tractament específic a executar a les escales exteriors d’accés al primer pis. Tractament que es centrarà en la rehabilitació de l’estructura de marès i pedra existent, junt amb els elements secundaris per tal d’adaptar l’escala a l’accés humà. Impossibilitant actuacions no harmonioses amb aquest element com poden ser l’aplicació d’enrajolats ceràmics moderns, etc...*
- *Planimetria a detall d’ubicació de les xarxes de serveis que s’ubicaran pel subsòl o als elements arquitectònics singulars com les grans arcades.*
- *Actuació específica que es desenvoluparà a l’aljub de la planta baixa. Determinant quina actuació definitiva s’executarà, atès que és viable la seva restauració i incorporació al projecte de reforma. Amb aquesta documentació s’especificarà quina acció es realitzarà en aquest element: amortització, reaprofitament amb nova coberta de forjat, restauració i adaptació al nou ús.*
- *S’haurà de documentar correctament l’actuació de repicat de les façanes tant el interior com l’exterior, per si aparegués qualche element cultural conservat, atès la seva cautela arqueològica.*
- *Si es documentés obertures tapiades o elements constructius singulars es*



Ajuntament d' Andratx

podrà tant modificar la composició de la façana per donar visualització d'aquests elements, com la demanda d'un modificat per tal de procedir a la seva obertura.

- El tancament amb persiana a l'accés exterior del primer pis, mitjançant les escales exteriors s'haurà d'executar amb persiana batent, no corredissa amb sistema exterior de subjecció.*
- S'haurà de dur a terme l'esbucament del tancament del carreró públic, al no acreditar-se la titularitat privada del carreró ni del petit volum adossat al costat nord-est.*
- Al actuar directament en un bé protegit s'haurà de presentar una memòria documental de les obres executades al finalitzar l'actuació urbanística, especialment del procés de repicat de la façana. I així, poder acreditar l'Ajuntament l'execució correcta de les obres sense malmetre els valors i elements protegits.*
- Al tractar-se d'una actuació directa a un bé immoble d'un centre històric protegit és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni una vegada finalitzat el repicat de la façana i una cop finalitzada l'obra, al trobar-nos dins un espai amb cautela arqueològica.*
- A més, sí durant l'execució de l'obra es trobassin objectes o restes culturals o arqueològiques, el promotor i la direcció facultativa de l'obra paraitzaran immediatament els treballs, prendran les mesures adequades de protecció i comunicaran el descobriment, en el termini de 48 hores, al consell insular o l'Ajuntament, per tal de prendre les mesures adients segons la legislació vigent.*
- 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 pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina. A més, qualsevol modificació durant l'execució de les obres implicarà la paralització provisional de les obres fins que s'aprovi la nova llicència o la nova comunicació prèvia tal com estipula l'article 156 de la LUIB. Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de*



Ajuntament d' Andratx

disciplina.”

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal: *“d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.”*

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS**, ** en fecha 4 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia correspondiente al proyecto básico de reforma de edificación existente entre medianeras, proyecto redactado por la arquitecta Lulia Oleg, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9280), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas establecidas en la licencia, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Atès que no va quedar acreditada la titularitat de la superfície del pati o «carreró», es condiona la llicència al efectiu enderroc de tots els seus tancaments i del volum adossat al costat nord-est.*
- *Al compliment de les condicions indicades a l'informe del Tècnic de Patrimoni d'aquest Ajuntament.”*

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 al proyecto básico de reforma de edificación existente entre medianeras, proyecto



Ajuntament d' Andratx

redactado por la arquitecta Lulia Oleg, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9280), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas establecidas en la licencia, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Atès que no va quedar acreditada la titularitat de la superfície del pati o «carreró», es condiciona la llicència al efectiu enderroc de tots els seus tancaments i del volum adossat al costat nord-est.*
- *Al compliment de les condicions indicades a l'informe del Tècnic de Patrimoni d'aquest Ajuntament.”*

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE ENTRE MEDIANERAS**, situada en el **CARRER SANT ANDREU, 5 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0211508DD5801S0001WL, solicitado por **D. DANIEL BOGDAN**, proyecto redactado por la arquitecta Lulia Oleg, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9280), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas establecidas en la licencia, y **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Atès que no va quedar acreditada la titularitat de la superfície del pati o «carreró», es condiciona la llicència al efectiu enderroc de tots els seus tancaments i del volum adossat al costat nord-est.*
- *Al compliment de les condicions indicades a l'informe del Tècnic de Patrimoni d'aquest Ajuntament.”*



Ajuntament d' Andratx

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
- Zonificación: **PERI ES PANTALEU**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (39.170,41.-€).**

3.- Plazos:

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

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

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

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

5º- Atendiendo a que, según el informe técnico, será necesaria la presentación de la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro con la solicitud de la licencia de ocupación o primera utilización. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de un valor catastral, que



Ajuntament d' Andratx

es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Asimismo, de conformidad con su artículo 13, son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones.

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

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

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

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

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

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



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.”

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA EUROS CON CUARENTA Y UN CÉNTIMOS (39.170,41.-€).**

Expedient 4859/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Revisar contenido informe parte de resolución: no es denegar sino que es inadmitir por extemporáneo

Expedient 1990/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV
--



Ajuntament d' Andratx

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 1990/2024**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS Y PISCINA**, situado en el **CARRER LLEVANT, 19 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7573405DD4777S0001TJ, solicitado por **BK REAL ESTATE BALEAREN 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 15 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1828), siendo completado en fecha 6 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2601), y en fecha 17 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5851).

2º.- En fecha 21 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 21 de marzo de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-4461).

3º.- En fecha 30 de mayo 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-7561), siendo completado en fecha 27 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8790).

4º.- En fecha 10 de julio de 2025, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 9 de julio de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-10826).

5º.- En fecha 25 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-9971).

6º.- En fecha 3 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

“ 7.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta expedient núm. 1974/2024 d'enderrocament total d'habitatge unifamiliar aïllat i annex garatge, pendent d'informe jurídic.

Vista la documentació presentada en data 16/02/2024 amb E-RE-1828, es presenta projecte de construcció d'edifici plurifamiliar de habitatges i piscina. situat al carrer Llevant, 19. En data 21.03.25 es va informar que el projecte proposava tres edificacions independents, amb entrades també independents i per aquesta raó no compleix amb la tipologia de plurifamiliar definida en les NS 2023 vigents al municipi d'Andratx. Art 73. Usos residencials, de les NS 2023 vigents sobre la definició d'habitatge plurifamiliar:

*b) Plurifamiliar: és l'edifici constituït per més d'un habitatge familiar, agrupats de forma contigua, lateralment i/o de manera superposada verticalment, que formen una edificació contínua i que constitueixen un conjunt d'unitats registrals sobre la parcel·la en la qual s'assenta. **Per accedir a cada unitat d'habitatge, s'han d'usar elements d'edificació privats comuns** (caixes d'escalles, jardins comunitaris, vies o carrers privats, etc.) i s'han de sotmetre al règim jurídic de propietat horitzontal.*

Es a dir, aquest projecte proposa tres edificacions independents, amb entrades també independents i per aquesta raó no compleix amb la tipologia de plurifamiliar definida en les NS 2023 vigents al municipi d'Andratx.

Es va concloure a l'informe tècnic de data 21.03.2025 el següent: «S'haurà d'esmenar la deficiència citada anteriorment, canviant la proposta del projecte per ajustar-se a l'establert en l'art. 73.»

Vista la documentació presentada en data 30.05.2025 amb registre núm. E-RE-7561, es presenta nova proposta de projecte d'edifici plurifamiliar de habitatges i piscina, complint amb la tipologia establerta per les NS 2023.



Ajuntament d' Andratx

Es va informar el següent en data 09/07/2025:

- «Serà necessària nova autorització d'Aesa pel canvi substancial del projecte.
- L'aljub de pluvials s'haurà de situar fora de la zona d'endinsada en compliment de l'art. 31.
- S'haurà d'aportar esquema gràfic del tancament del solar acotat, complint amb l'art. 145.
- S'hauran de presentar esquemes gràfics d'ocupació i aprofitament.»

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 25/07/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-9971, es presenta projecte refós per a l'esmena de deficiències:

- Consta nova autorització d'Aesa (Agencia Estatal de Seguretat Aèria) en base al Decret 584/1972 de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, Favorable Condicionada, de data 30/07/2025. Es presenta en data 01/08/2025 i registre núm. 2025-E-RC-4549.
- Ha quedat resolta.
- Ha quedat resolta.
- Ha quedat resolta.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 25/07/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-9971, CONDICIONAT A**

- **les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers**
- **les condicions de l'autorització AESA, de data 30/07/2025, presentada en data 01/08/2025 i registre núm. 2025-E-RC-4549.**

***, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto



Ajuntament d' Andratx

básico de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas y piscina, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Hummel Arquitectos S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9971).

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

- **APR Vulnerabilidad de acuíferos:** según el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa la necesidad de informe por parte de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente y Territorio del Govern de les Illes Balears, Dirección General de Recursos Hídricos, siempre que se cumpla una serie de condicionantes (escrito de la Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca – Dirección General de Recursos Hídricos, de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016).

Los condicionantes son:

- El sistema de tratamiento de las aguas residuales debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Illes Balears.
- Durante la ejecución de las obras deben adoptarse las máximas precauciones para evitar el vertido de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de la maquinaria.

- **AESA:** consta nueva autorización de AESA (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) basada en el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre servidumbres aeronáuticas, debido al cambio sustancial del proyecto. Es favorable condicionada, con fecha 30 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-4549).

Los condicionantes son:

- No superar los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para las tres viviendas unifamiliares con piscina y para la grúa torre, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles,



Ajuntament d' Andratx

iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas.

- Si es necesaria la utilización de medios auxiliares no incluidos en el presente acuerdo, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este acuerdo de autorización y al número de expediente de servidumbres aeronáuticas arriba indicado.

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 3 de noviembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas y piscina, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Hummel Arquitectos S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9971), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y

CONDICIONADA a:

- *“Les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers*
- *Les condicions de l'autorització AESA, de data 30/07/2025, presentada en data 01/08/2025 i registre núm. 2025-E-RC-4549.”*

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**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas y piscina, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Hummel Arquitectos S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9971), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a:

- *“Les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers*
- *Les condicions de l'autorització AESA, de data 30/07/2025, presentada en data 01/08/2025 i registre núm. 2025-E-RC-4549.”*

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS Y PISCINA**, situado en el **CARRER LLEVANT, 19 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7573405DD4777S0001TJ, solicitado por **BK REAL ESTATE BALEAREN S.L.**, proyecto redactado por el despacho de arquitectos Hummel Arquitectos S.L.P., sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9971), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADA** a:

- *“Les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers*
- *Les condicions de l'autorització AESA, de data 30/07/2025, presentada en data 01/08/2025 i registre núm. 2025-E-RC-4549.”*

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (1.280.000,00.-€).**



Ajuntament d' Andratx

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:** 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 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 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



Ajuntament d' Andratx

urbanístiques, se recuerda a la parte interesada lo establecido en el artículo 154 de la LUIB:

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

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

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

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

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

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (1.280.000,00.-€).**

Expedient 4106/2025. Modificacions durant l'execució de les obres FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4106/2025, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7419/2019)**, situada en **CARRER**



Ajuntament d' Andratx

ESPARRAGUERA, 8 (SOLAR 65-66) – URB. CAN BORRÀS (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 7588025DD4778N0001FE, solicitado por **EDIFICIOS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A., S.L.U.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y 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, 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 16 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de 7419/2019) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6828), siendo completado en fecha 27 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7371).

2º.- En fecha 5 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“ASPECTOS TÉCNICOS:

Vista la documentación presentada según RGE: 2025-E-RE-6828 de fecha 16.05.2025, a los efectos de presentar proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras, MTO, visado por el COAIB núm: 11/04963/25 de fecha 08.05.2025, la técnica que suscribe informa en base a todas las deficiencias:

1. El proyecto MTO, plantea unas modificaciones surgidas durante la ejecución de las obras del proyecto Básico del expediente 7419/2019-LOCP, con licencia otorgada por la JGL el 17.3.23 y su proyecto de ejecución del expediente 7405/2023-LOCP, con informe técnico favorable y recibida notificación el 19.09.2023.

2. En el momento de la solicitud del presente MTO, las obras de encuentran dentro del plazo de ejecución.



Ajuntament d' Andratx

3. En el modificado planteado se indica que las modificaciones no implican cambios en el número de viviendas, ni en la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas, pero sin embargo, se observa que se amplía la superficie construida de la planta sótano en 9,92 m², y por tanto la superficie de ocupación de esta planta, ya que la superficie de ocupación se computa por plantas independientes. Por ello, las obras se han de paralizar oportunamente, al haberse aumentando la superficie de ocupación máxima autorizada, y la normativa de aplicación, para la autorización de este MTO, es la vigente en el momento de la autorización de la modificación de la licencia, siempre que se resuelva en plazo, y en caso contrario, la vigente en el momento en el cual se tendría que haber resuelto. Para el caso que nos ocupa la normativa de aplicación será las NNSS'23, aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023.

4. Las modificaciones planteadas consisten en redistribuciones interiores, pequeños cambios de huecos de fachada, eliminación de piscina /jacuzzi de la planta de cubierta, cambios de jardineras de cubierta, el trazado del peldañado de la escalera de acceso a vivienda, pequeñas modificaciones en las instalaciones de electricidad, telecomunicaciones y ventilaciones, debido a los cambios de distribución, y cambio del sistema de generación de ACS y calefacción, utilizando el sistema alternativo de aerotermia. También se modifica puntualmente la solución técnica de la marquesina de acceso. Todo ello, además de aumentar la superficie construida de la planta sótano, utilizando el hueco bajo escalera de acceso exterior, suponiendo un pequeño aumento de aproximadamente 10m², tal como se había indicado en el punto anterior.

5. Las obras objeto del presente MTO, se ajustan a las determinaciones del planeamiento de aplicación vigente.

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, en base al proyecto básico y ejecución de modificaciones durante el transcurso de las obras, presentado según RGE: 2025-E-RE-6828 de fecha 16.05.2025, visado por el COAIB núm: 11/04963/25 de fecha 08.05.2025, se emite el presente informe **Favorable condicionado** a las prescripciones indicadas en la



Ajuntament d' Andratx

licencia que se obtuvo, correspondiente con el expediente 7419/2019, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/04963/25, de fecha 8 de mayo de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6828), redactado por la arquitecta D^a. Nuria Ramos Aguilar.

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

- **AESA:** consta Autorización de AESA**, ** según informe condicionado emitido de fecha 18 de septiembre de 2019 (RGE: 2019-E-RC-2294 de 9 de octubre de 2019). La modificación proyectada no afecta a la altura de la edificación y por tanto, no se requiere nueva autorización.

- **Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:** según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa necesidad de informe por parte de la “*Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics*», con el cumplimiento de una serie condicionantes (escrito de la «*Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics*» de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016.) Los **condicionantes** son:

1. El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
2. Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.



Ajuntament d' Andratx

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

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

En este caso, según el informe técnico municipal, las modificaciones planteadas consisten en redistribuciones interiores, pequeños cambios de huecos de fachada, eliminación de piscina /jacuzzi de la planta de cubierta, cambios de jardineras de cubierta, el trazado del peldañado de la escalera de acceso a vivienda, pequeñas modificaciones en las instalaciones de electricidad, telecomunicaciones y ventilaciones, debido a los cambios de distribución, y cambio del sistema de generación de ACS y calefacción, utilizando el sistema alternativo de aerotermia.

También se modifica puntualmente la solución técnica de la marquesina de acceso.

Todo ello, además de aumentar la superficie construida de la planta sótano, utilizando el hueco bajo escalera de acceso exterior, suponiendo un pequeño aumento de aproximadamente 10 m², tal como se había indicado en el punto anterior.

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

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



Ajuntament d' Andratx

o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto objeto del presente informe y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.1 de la LUIB, por lo que implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLOUS, en fecha 5 de noviembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/04963/25, de fecha 8 de mayo de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6828), redactado por la arquitecta D^a. Nuria Ramos Aguilar, **CONDICIONADO** a las prescripciones indicadas en la licencia n.º 7419/2019 otorgada en su día, y siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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



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 las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto con visado COAIB n.º 11/04963/25, de fecha 8 de mayo de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6828), redactado por la arquitecta D^a. Nuria Ramos Aguilar, **CONDICIONADO** a las prescripciones indicadas en la licencia n.º 7419/2019 otorgada en su día, y siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

PRIMERO.- Autorizar la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7419/2019)**, situada en **CARRER ESPARRAGUERA, 8 (SOLAR 65-66) – URB. CAN BORRÀS (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7588025DD4778N0001FE, solicitado por **EDIFICIOS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A., S.L.U.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/04963/25, de fecha 8 de mayo de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6828), redactado por la arquitecta D^a. Nuria Ramos Aguilar, **CONDICIONADO** a las prescripciones indicadas en la licencia n.º 7419/2019 otorgada en su día, y siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR AISLADA (U1)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **No varía con respecto al proyecto inicial.**

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



Ajuntament d' Andratx

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 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). Modificación del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, según acuerdo del el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 08 de noviembre de 2018 (BOIB n.o 143, de 15-11-18).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

· Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **No varía con respecto al proyecto inicial.**

Expedient 7258/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **7258/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **TREASURE HOUSE PROPERTIES S.L.**, relativo a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (Expediente n.º 7469/2019)**, para las obras situadas en **CARRER DALÍ, 7 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7188532DD4778N0001PE, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 11 de noviembre de 2022 se otorgó al interesado licencia urbanística de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 19 de diciembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-11224). Expediente n.º 7469/2019.

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

2º.- En fecha 21 de marzo de 2023, la parte interesada registró el proyecto de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2676), siendo la última documentación registrada en fecha 1 de agosto de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-7044). Consta informe técnico favorable de fecha 10 de noviembre de 2023, siendo notificado en fecha 13 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12491 y 2023-S-RE-12492). Expediente n.º 4946/2023.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 13 de marzo de 2025, se autorizaron modificaciones durante el transcurso de las obras de



Ajuntament d' Andratx

construcción de edificio plurifamiliar aislado de viviendas con piscina (MTO de 3389/2023). No paralizaban plazos. Expediente nº 4058/2024.

4º.- En fecha 8 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 7469/2023 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11554), siendo completado en fecha 19 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12082), en fecha 16 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13415) y en fecha 27 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13923). Expediente nº 7258/2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 7469/2019, de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina.

Entre la documentación registrada en fecha 8 de septiembre de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto, D. Ignacio Pons de Villanueva, en virtud del cual queda pendiente de ejecutar el 38% de la totalidad de las obras (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11554).

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 7469/2019, 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 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



Ajuntament d' Andratx

proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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

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 ejecución de la mencionada licencia urbanística finalizaba en fecha 1 de septiembre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 8 de septiembre de 2025 se realizó una vez agotado el



Ajuntament d' Andratx

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:

“Que, en relación con el proyecto de Vivienda Unifamiliar Aislada con piscina en la calle Dalí 7 de Mont Port, con número de expediente municipal GESTIONA 7469-2019, y habiendo recibido en fecha 16 de octubre de 2.025 requerimiento para justificar la supuesta solicitud tardía de la primera prórroga, se informa que, si bien en fecha 1 de agosto de 2.023 se comunicó el inicio de las obras a los 10 días, es decir, 11 de agosto de 2.023, habiendo transcurrido más de 30 días desde el registro del Proyecto de Ejecución, estas NO se comenzaron, por precaución, hasta que recibimos, el 13 de noviembre de 2.023, el informe favorable al mismo, por lo que consideramos que el plazo legal de los dos años, para ejecutar las obras, expiraría el 13 de noviembre de 2.025.

Y por este motivo, solicitamos en fecha 8 de septiembre de 2.025, la primera prórroga.”

Examinados los motivos alegados por la parte interesada, es necesario recordar lo dispuesto en el artículo 152.6 LUIB, que establece lo siguiente:

“El ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico. Una vez transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se pueden iniciar las obras. Si el órgano municipal detecta, una vez transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo los supuestos previstos en el artículo 156.2 de esta ley.”

En concordancia con lo anterior, el artículo 154.2 establece lo siguiente:

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



Ajuntament d' Andratx

Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.”

Por tanto, en cumplimiento de los preceptos anteriores, dado que la última documentación registrada data del 1 de agosto de 2023, y no consta resolución en contra, las obras podían iniciarse legalmente el 1 de septiembre de 2023.

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 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 DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística nº 7469/2019, de reforma de vivienda unifamiliar aislada con piscina, para las obras situadas en el carrer Dalí, 7 (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 REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (Expediente n.º 7469/2019)**, para las obras situadas en **CARRER DALÍ, 7 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7188532DD4778N0001PE, solicitada por **TREASURE HOUSE PROPERTIES S.L.**, por haberse solicitado fuera del plazo legalmente establecido.

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

“1. La licencia urbanística caduca si, al finalizar cualquiera de los plazos establecidos en el artículo anterior o las prórrogas correspondientes, que se deberán indicar expresamente en el acto administrativo de su otorgamiento, no se han



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

b) Informe jurídico, con propuesta de resolución.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

CUARTO.- Dar traslado al Departamento de Gestión de licencias para que procedan a la apertura del correspondiente expediente de caducidad de la licencia n.º 7469/2019.

Expedient 8907/2025. Execució Subsidiària	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment



Ajuntament d' Andratx

Visto el expediente n.º 8709/2025, se han tenido en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 24 de noviembre de 2014 la entidad UNIVERSAL MAROSA, SA presentó recurso contencioso-administrativo contra la inactividad de la administración frente al escrito de fecha 25 de junio en que se requería al ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias para garantizar la legalidad urbanística quebrantada por el transcurso de unas obras realizadas, y se suspendan la actuaciones llevadas a cabo sin previo amparo de licencia urbanística ajustada a la legalidad (PO 145/2014).

Se acumuló a este procedimiento el procedimiento 125/2015 tramitado también por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Palma de Mallorca. En aquel, la resolución impugnada era la de fecha 30 de abril de 2015 de concesión de licencia urbanística de obra mayor expediente MA 156/98 referencia 51/13 en Cami Pla de Son Llarch, parcela 791 del Polígono 13 del Catastro de Rústica del citado término y de la de 3 de junio de 2015 por la que se archivaba el expediente de disciplina urbanística IU-1/2015 seguido por la realización de obras anterior al otorgamiento de la licencia antes referida.

2º.- En el anterior procedimiento recayó la Sentencia 301/2019, de 24 de octubre de 2019 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Palma de Mallorca:

“Desestimo íntegramente el recurso contencioso- administrativo interpuesto por UNIVERSAL MAROSA, SA contra la inactividad de la administración frente al escrito de fecha 25 de junio en que se requería al ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias para garantizar la legalidad urbanística quebrantada por el transcurso de unas obras realizadas, y se suspendan la actuaciones llevadas a cabo sin previo amparo de licencia urbanística ajustada a la legalidad, siendo parte demandada EL AYUNTAMIENTO DE ANDRATX, y parte codemandada RAPID LLOGUER I SERVEI SL, con imposición de costas a la parte demandante”.

3º.- Contra dicha Sentencia UNIVERSAL MAROSA, SA interpuso recurso de apelación en el que ha recaído la Sentencia 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears que dispone:



Ajuntament d' Andratx

“1º) Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la entidad UNIVERSAL MAROSA,S.A. contra la sentencia núm. 301/2019, de 24 de octubre, dictada por la Ilma Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de Palma, la cual se REVOCA y en su lugar se acuerda:

A) Estimar los recursos contencioso-administrativos acumulados PO 145/2014 y 125/2015 interpuestos contra las actuaciones descritas en el encabezamiento de esta sentencia. Actos que se declaran disconformes a Derecho y se anulan.

B) Se declara la nulidad de las licencias urbanísticas otorgadas en el seno de los expedientes municipales MA/56/98 y MD/51/13.

C) Se reconoce el derecho de la parte demandante a que el Ayuntamiento de Andratx debe adoptar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad urbanística en relación a las obras realizadas en la Parcela N° 791, Polígono N° 13 del Suelo Rústico de Andratx y a las que se refieren los expedientes indicados en el punto anterior.

2º) Se imponen las costas procesales de la primera instancia a las partes codemandadas, con el límite de 2.000 € por todos los conceptos. Sin imposición de las costas de esta apelación”.

4º.- Contra dicha Sentencia RAPID LLOGUER I SERVEI SL interpuso recurso de casación ante el Tribunal Supremo que fue inadmitido mediante providencia de 18 de enero de 2023.

5º.- Asimismo, contra la Sentencia 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears RAPID LLOGUER I SERVEI SL interpuso recurso de casación ante el TSJ Illes Balears y en fecha 3 de abril de 2023 acordó:

“NO TENER POR PREPARADO el recurso de Casación interpuesto por la representación procesal de la entidad RAPID LLOGUER I SERVEI, S.L. contra la sentencia núm. 279/2022, de 27 de abril, en el recurso de apelación 160/2022, de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears”.

6º.- Frente a la anterior resolución, la entidad RAPID LLOGUER I SERVEI SL presentó recurso de queja ante la Sección de Casación de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears.



Ajuntament d' Andratx

7º.- En fecha 11 de septiembre de 2023 la Sección de Casación de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears dictó el Auto 8/2023 en el que se desestima el recurso de queja contra el Auto de 3 de abril de 2023.

8º.- Mediante Diligencia de Ordenación del Letrado de la Administración de Justicia de 16 de octubre de 2023 se acuerda:

“Recibidos los autos de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares, con el oficio y certificación literal de la resolución estimatoria del recurso interpuesto, así como el expediente administrativo remitido, acuerdo:

- Acusar recibo y poner en conocimiento de las partes la llegada de los mismos a los efectos procedentes.*
- Cumplir lo dispuesto por dicho Tribunal.*
- Siendo firme la Sentencia Nº279/2022 dictada/o en el procedimiento, comunicarlo en el plazo de DIEZ DIAS a la Administración demandada con la remisión de la resolución dictada por este Órgano judicial, para que en el plazo previsto en la Ley la lleve a puro y debido efecto y practique lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas en el fallo, debiendo comunicar el órgano encargado de su cumplimiento igualmente en el plazo de diez días.*
- Devolver el expediente administrativo con oficio a AJUNTAMENT D'ANDRATX.*
- Verificado lo anterior, archivar las actuaciones”.*

9º.- En fecha 25 de octubre de 2023 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe técnico:

“NATURALES URBANÍSTICA VIGENT DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ.

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).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre (LUIB)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de



Ajuntament d' Andratx

desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, de 29 de Desembre

Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de març de 2023 (BOIB núm. 51, de 22-04-23). Data entrada en vigor: 23/04/2023

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Aprovat definitivament pel «Ple del Consell Insular de Mallorca» en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm.: 188 de 31-12-2004).

Modificació 1. El Ple del Consell de Mallorca en sessió portada a terme el dia 3 de juny de 2010 es va acordar aprovar definitivament la modificació núm. 1 del Pla Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de juny de 2010), per tant el seu contingut queda incorporat en l'ordenació territorial vigent per a l'illa de Mallorca.

Modificació 2. El Ple del Consell de Mallorca en sessió portada a terme el dia 13 de gener de 2011 es va acordar aprovar definitivament la modificació núm. 2 del Pla Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrer de 2011), per tant el seu contingut queda incorporat en l'ordenació territorial vigent per a l'illa de Mallorca

Modificació 3. El Ple del Consell Insular de Mallorca de dia 11 de maig de 2023 ha aprovat la modificació núm. 3 del Pla territorial insular de Mallorca (Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- núm. 73, de dia 3 de juny de 2023).

Sembla que l'expedient 156/1998-MA, i 51/2013-MD, se corresponent amb la llicència de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina i modificacions durant el transcurs de les seves obres, situats a la parcel·la 791 del polígon 13, segons la documentació gràfica. A la documentació escrita del projecte bàsic, s'identifica a la parcel·la 154, però tot el projecte es correspon amb la parcel·la actual 791.

La qualificació i classificació de la parcel·la 791 del polígon 13 és la següent:

Classificació del Sòl: RÚSTIC PROTEGIT

Qualificació:

ARIP-B (Àrea rural d'interès paisatgístic boscós) 23.502,8 m²

ARIP (Àrea rural d'interès paisatgístic) 6.677,3 m²

APR Incendis; APR Erosió; APT- Carreteres; APR Vulnerabilitat d'aqüífers; Servitud



Ajuntament d' Andratx

radioelèctrica. Zona de limitació d'altures de NDB d'Andratx.

ASPECTES TÈCNICS:

La parcel·la 791 del polígon 13, té una superfície de 30.201 m2 segons cadastre.

Està afectada per diverses categories, com s'ha indicat anteriorment.

El règim d'usos al sòl rústic s'estableix per a cada categoria de sòl i d'acord amb la matriu d'ordenació del sòl rústic de l'annex I

ANNEX I- MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC

1. Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.

2.- Condicionat.

3.- Prohibit.

Per tant;

A la categoria d'ARIP-Boscós, l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat està prohibit.

A la categoria d'ARIP, l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat estaria condicionat.

Les edificacions construïdes en la parcel·la 791, es troben ubicades a la categoria de ARIP-Boscós, on l'ús està prohibit.

Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria a la part afectada. Pel cas de que es trobin superposades diverses categories de sòl rústic es respectarà el règim més restrictiu de cada una d'elles. Per a la comprovació del compliment del requisit de parcel·la mínima per a la implantació de l'ús d'habitatge unifamiliar s'aplicarà la regla de proporcionalitat prevista al planejament urbanístic municipal o, en el seu defecte, a la disposició transitòria segona del Pla territorial de Mallorca. En cas de dubte o contradicció amb el planejament general municipal prevaldrà la regulació més restrictiva.

En base a l'article 251 de les NS, quan una parcel·la forma part de diverses categories de sòl rústic, en cada un dels seus àmbits s'haurà de complir amb el règim d'usos i amb els paràmetres d'edificació i de parcel·lació corresponent a la respectiva categoria.

Una parcel·la afectada per diverses qualificacions o categories compleix el requisit



Ajuntament d' Andratx

de parcel·la mínima, als efectes d'edificació, si la suma dels quocients entre la superfície de cada una de les parts en les quals es permet l'ús que es vol implantar i la respectiva superfície mínima exigible en elles és igual o superior a la unitat. No es poden comptabilitzar, per assolir la superfície mínima, les àrees incloses en zones que no admetin l'ús que es pretengui, llevat que es tractin d'Àrees de Protecció Territorial (APT) superposades sobre altres categories de sòl rústic que sí permetin aquest ús.

La dimensió de la parcel·la mínima exigible per poder edificar, on es permeti l'ús, és de 50.000 m². Per tant, la parcel·la de referència no compleix amb la parcel·la mínima per poder edificar.

CONCLUSIÓ:

Per tot això, a dia d'avui, les obres que es contemplen en els expedients 156/1998-MA i 51/2013-MD, que s'ubiquen a la parcel·la 791 del polígon 13, no podrien ésser legalitzables ja que són manifestament incompatibles amb l'ordenació urbanística vigent.

El termini d'execució de les tasques materials per a restabliment de la realitat física alterada, s'estima en 6 mesos.

La qual cosa poso a coneixement per als efectes pertinents”.

10º.- En fecha 27 de octubre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó:

“PRIMERO.- Darse por enterada del fallo de la **Sentencia 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears**, en el procedimiento de apelación 160/2020 instado por UNIVERSAL MAROSA SA contra la Sentencia 301/2019, de 24 de octubre de 2019 dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Palma de Mallorca por la que desestimó íntegramente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por UNIVERSAL MAROSA, SA contra la inactividad de la administración frente al escrito de fecha 25 de junio en que se requería al ayuntamiento la adopción de las medias necesarias para garantizar la legalidad urbanística quebrantada por el transcurso de unas obras realizadas, y se suspendan la actuaciones levadas a cabo sin previo amparo de licencia urbanística ajustada a la legalidad, el cual es:

“1º) Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de la



Ajuntament d' Andratx

entidad UNIVERSAL MAROSA,S.A. contra la sentencia núm. 301/2019, de 24 de octubre, dictada por la Ilma Sra. Magistrado-Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de Palma, la cual se REVOCA y en su lugar se acuerda:

A) Estimar los recursos contencioso-administrativos acumulados PO 145/2014 y 125/2015 interpuestos contra las actuaciones descritas en el encabezamiento de esta sentencia. Actos que se declaran disconformes a Derecho y se anulan.

B) Se declara la nulidad de las licencias urbanísticas otorgadas en el seno de los expedientes municipales MA/56/98 y MD/51/13.

C) Se reconoce el derecho de la parte demandante a que el Ayuntamiento de Andratx debe adoptar las medidas necesarias para la restauración de la legalidad urbanística en relación a las obras realizadas en la Parcela N° 791, Polígono N° 13 del Suelo Rústico de Andratx y a las que se refieren los expedientes indicados en el punto anterior.

2º) Se imponen las costas procesales de la primera instancia a las partes codemandadas, con el límite de 2.000 € por todos los conceptos. Sin imposición de las costas de esta apelación”.

SEGUNDO.- Ejecutar en sus estrictos términos la mencionada sentencia, anulando las licencias urbanísticas otorgadas en el seno de los expedientes municipales **MA 156/1998** y **MD 51/2013** en la Parcela 791 del Polígono 13 de Andratx.

TERCERO.- Requerir a la entidad RAPID LLOGUER I SERVEI SL, propietaria del inmueble sito en la Parcela 791 del Polígono 13 de Andratx, referencia catastral n.º 07005A013007910000RK, para que en el plazo de dos (2) meses solicite el título habilitante correspondiente para restablecer la legalidad urbanística y la realidad física alterada.”

11º.- En fecha de 4 de enero de 2024, la entidad RAPID LLOGUER SL presentó escrito ante este Ayuntamiento (RE 2024-E-RE-128), mediante el cual informaba de la interposición de recurso de amparo número 2438/2023 ante el Tribunal Constitucional, contra la inadmisión de recurso de casación número 6789/2022 por parte del Tribunal Superior de Justicia en relación a la Sentencia de 27/04/2025 número 279/2023. Así mismo, solicita la suspensión de la ejecución hasta la resolución de la demanda de amparo. Consta en el expediente providencia del



Ajuntament d' Andratx

Tribunal Constitucional mediante la cual informa sobre la no admisión a trámite de dicho recurso.

12º.- En fecha de 25 de junio de 2025, UNIVERSAL MAROSA SL con CIF B07063845, interpuso demanda de Ejecución de Título Judicial ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Palma de mallorca (PO 145/2015) en relación al cumplimiento de la Sentencia 279/2023 dictada el 22 de abril de 2022.

13º.- En fecha de 16 de julio de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripció dels actes:

Atès els expedients relacionats anteriorment.

La que subscriu informa que no s'ha presentat cap expedient per el restabliment a la realitat física alterada. I vistes les diferents fotografies aèries de IDEIB, s'aprecia que a l'any 2024 hi ha les mateixes construccions que a l'any 2023.

Es comprova que amb l'expedient 2947/2025, presentat per registre d'entrada 2025-E-RE-4268 de 2 d'abril de 2025, aparentment es legalitzarien totes les construccions existents a la parcel·la i que s'aprecien a la fotografia de de l'any 2024.”

14º.- En fecha de 12 de agosto de 2025, mediante Decreto número 3650 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió:

“PRIMERO.- Declarar el desistimiento del procedimiento para la tramitación del expediente número 2947/2025, incoado en este Ayuntamiento por D. Baltasar Juan Covas Bosch, con DNI 43066281T, en representación de RAPID LLOGUER I SERVEI SL, con CIF B57825580, relativo a la Legalización extraordinaria de edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico (Disposición adicional 7ª de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre), de una vivienda unifamiliar aislada y piscina más edificaciones anexas, ubicada en Polígono 13, Parcela 791 (Andratx), por no haber aportado la documentación requerida en el plazo otorgado por la normativa vigente.

Declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo, sin que ello signifique la renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.”



Ajuntament d' Andratx

15º.- En fecha de 18 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

“PRIMERO.- ACORDAR LA EJECUCIÓN SUBSIDIARIA por parte de este Ayuntamiento de la demolición de lo ilegalmente construido y reponer la finca a su estado inicial en la parcela 791 del Polígono 13 de Andratx, referencia catastral n.º 07005A013007910000RK, a costa del obligado RAPID LLOGUER I SERVEI SL con CIF B57825580, en ejecución de la Sentencia número 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears.”

16º.- En fecha de 9 de octubre de 2025, RAPID LLOGUER I SERVEI SL presentó recurso de reposición (RGE 2025-E-RE-13046).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

1º.- ALEGACIÓN PRIMERA:

El interesado indica:

“Cabe poner de manifiesto en primer lugar, que al contrario de lo que se refleja en el acuerdo recurrido sí existe iniciado un procedimiento de legalización, toda vez que el pasado 3 de septiembre se registró solicitud de licencia, lo que se informa a los oportunos efectos de, en su caso, suspender el presente procedimiento de ejecución subsidiaria.”

En referencia a lo anterior, consta Expediente de Legalización número 2947/2025, el cual se encuentra archivado visto que mediante Decreto número 3650 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió declarar el desistimiento de la solicitud de legalización presentada por no subsanar las deficiencias requeridas en fecha de 17/04/2025 (RGE2025-S-RE.6290).

Por ende, procede desestimar la alegación primera.

2º.- ALEGACIÓN SEGUNDA Y TERCERA:

El interesado manifiesta lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

2.1.-*“Cabe apuntar por otra parte que no se dan las causas para adoptar un acuerdo de ejecución subsidiaria, toda vez que con carácter previo es preciso iniciar un expediente de restablecimiento en el que cabe determinar la responsabilidad en la infracción urbanística que se deriva de la declaración de nulidad de la licencia y las consecuencias de esta, que pueden pasar (o no) por una demolición total o parcial de las edificaciones existentes construidas al amparo de esta.*

[...]

Es preciso pues iniciar aquel expediente administrativo para determinar el alcance del restablecimiento y el responsable o responsables de la infracción, de entre los responsables estipulados en el artículo 164 de la Ley 12/2017, de Urbanismo de les Illes Balears (entre los que se incluyen a título enunciativo pero no limitativo promotores, técnicos, personas titulares o miembros de los órganos administrativos, como personal funcionario etc.), por cuanto estas personas, responsables de la infracción, o sus sucesores son los inicialmente obligados a restablecer la legalidad urbanística y sin perjuicio de la consideración de obligación <> que pueda afectar a mi representada, al haberse subrogado en su momento en una licencia ya obtenida por otros, o como actual propietaria del inmueble; obligación que obviamente, tendrá carácter de subsidiaria.

Mi representada no promovió la licencia originaria que se ha anulado y que lo habría contaminado todo, por lo que no es responsable de la comisión de ninguna infracción urbanística y tiene la consideración de tercero de buena fe. Son las personas u organismos que participaron en la obtención y concesión de aquella licencia las que deben ser declaradas responsables (individual, conjunta o solidariamente) del restablecimiento.

Procede por tanto iniciar el apuntado expediente con el fin de determinar los responsables de la infracción, y el eventual el alcance de su obligación en el restablecimiento de la legalidad urbanística y/o reposición de la realidad física alterada. Así las cosas el acuerdo de ejecución subsidiaria se ha dictado sin el necesario expediente previo, por lo que debe ser anulado.”

2.2.-*“Tal como se ha apuntado mi representada no promovió la obtención de la licencia primera que ha sido declarada no ajustada a derecho por lo que no tiene ninguna responsabilidad, al contrario, es víctima de esta situación y se le han*



Ajuntament d' Andratx

producido (y se le están produciendo) unos daños que deberán ser oportunamente resarcidos. Por lo que, con carácter previo, es preciso igualmente determinar dicha responsabilidad y la consiguiente indemnización. Cabe recordar que el artículo 108 de la LJCA, en su apartado 3º) dispone: “3. El Juez o Tribunal, en los casos en que, además de declarar contraria a la normativa la construcción de un inmueble, ordene motivadamente la demolición del mismo y la reposición a su estado originario de la realidad física alterada, exigirá, como condición previa a la demolición, y salvo que una situación de peligro inminente lo impidiera, la prestación de garantías suficientes para responder del pago de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe.”

En contestación a lo anterior, cabe hacer referencia a que el restablecimiento objeto del expediente 10039/2019, no proviene de un procedimiento de Disciplina, si no que proviene de la Sentencia 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears, mediante la cual se requería al ayuntamiento de Andratx la adopción de las medias necesarias para garantizar la legalidad urbanística quebrantada por el transcurso de unas obras realizadas, y se suspendan la actuaciones llevadas a cabo sin previo amparo de licencia urbanística ajustada a la legalidad.

Por ello, en fecha de 18 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó la ejecución subsidiaria de la demolición de lo ilegalmente construido y reponer la finca a su estado inicial en la parcela 791 del Polígono 13 de Andratx, referencia catastral n.º 07005A013007910000RK, a costa del obligado en concepto de propietario, RAPID LLOGUER I SERVEI SL con CIF B57825580, en ejecución de la Sentencia número 279/2023, dictada el 22 de abril de 2022 por el TSJ Illes Balears.

Visto que la calificación del suelo es rústico protegido – ARIP-B, ARIP. APR, en virtud del artículo 166.3 LUIB, las competencias en materia de disciplina urbanística la ostentan los consejos insulares, por ende procede remitir este informe a la Agencia de Defensa Del Territorio de Mallorca, a efectos de valorar el posible inicio de procedimiento sancionador contra los responsables de las actuaciones urbanísticas llevadas a cabo sin título habilitante, todo ello teniendo en cuenta el artículo 179 LUIB, mediante el cual se indica:

“1. Sin perjuicio de lo previsto en el artículo 147 de la presente ley, cuando los actos constitutivos de infracción se realicen al amparo de la aprobación o licencia preceptivas o, en su caso, en virtud de una orden de ejecución y de acuerdo con las



Ajuntament d' Andratx

respectivas condiciones, no se podrá imponer una sanción administrativa mientras no se anule el título administrativo que en cada caso los ampare, y siempre que concurra dolo, culpa o negligencia grave de las personas interesadas.

2. Cuando la anulación sea consecuencia de la anulación del instrumento de planeamiento o de gestión que ejecutaran o aplicaran, no habrá lugar a la imposición de ninguna sanción a las personas que hayan actuado ateniéndose a dichos actos administrativos, excepto a las que hayan promovido el instrumento anulado en caso de dolo, culpa o negligencia grave.”

Por todo lo anterior, procede desestimar la alegación segunda y tercera.

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local 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 adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DESESTIMAR el recurso de reposición interpuesto en fecha de 9 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-13046), por parte de RAPID LLOGUER I SERVEI SL con CIF B57825580, visto lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- DAR TRASLADO del presente acuerdo a la Agencia de Defensa del Territorio de Mallorca,

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



Ajuntament d' Andratx

Jurisdicció Contencioso-administrativa de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

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

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

Expedient 5418/2018. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5418/2018 (SO 22-2009) , se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- En fecha de 19 de septiembre de 2017, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

«III) *Descripció dels actes:*

Vits els expedients que es varen sol·licitar en data 30 de maig de 2017. Realitza inspecció en la citada situació s'ha comprovat que les obres descrites als expedients SO 22/09 i IU 33/14 estan completament acabades. Per tot lo anterior s'informa que:

- En referencia a l'expedient SO 22/09: es va dur a terme una reforma total de l'interior del pis 3 (un apartament i terrassa en la planta coberta). En el moment de la inspecció, dia 29 de maig de 2009, havia llicència per santejar humitats, canvi de finestres, pintura. En data 9 de juliol de 2009 es va concedir la llicència de la reforma de la vivenda. Per tant, s'entén que les obres de reforma es varen legalitzar amb l'expedient ME 192/09. No obstant, s'havia dut a terme l'ampliació de l'habitatge, ja que varen tancar la terrassa de la planta 3, d'uns 14m2 segons l'expedient LO 446/88, que a dia d'avui no esta legalitzada.

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

-En la inspecció, també es detecta dos armaris annexes a la caixa d'escala dels quals no costa llicència. I s'aprecien a la fotografia aèria de 2015

Descripció de les obres sense llicència:



Ajuntament d' Andratx

Dos armaris annexes a cada costat de la caixa d'escala d'uns 1,50m2 aprox. i 1,90m aprox. d'alçada.

Una barbacoa d'uns Armari d'uns 2,30m2 aprox. i 0.80 d'alçada aprox.

IV) Estat de les obres: Acabades

SEGUNDO.- Consta en el expediente digitalizado Decreto del Regidor Delegado del Área de Urbanismo número 1582/2009 de fecha de 3 de junio de 2009 mediante el cual se requiere al interesado que aporte licencia o orden de ejecución en la cual se han amparado las obras descritas en el punto primero de los antecedentes del presente informe, y en caso contrario ordena la suspensión de los actos de edificación que se están ejecutando.

TERCERO.- Consta en el expediente digitalizado Decreto del Regidor Delegado del Área de Urbanismo número 458/2011, de fecha de 21 de febrero de 2011 mediante el cual se inicia procedimiento sancionador contra NORBERT GUNTER PREY.

CUARTO.- En fecha de 16 de octubre de 2019, el interesado presenta proyecto de legalización (RGE2019-E-RE-2347). (LG 9036/2019)

QUINTO.- En fecha de 7 de marzo de 2022 la Técnica Municipal emite informe para requerimiento de subsanación de deficiencias. Posteriormente, en fecha de 20 de marzo de 2023, mediante Decreto de Alcaldía 1901 se declara la caducidad del expediente 9036/2019 por no haber subsanado las deficiencias requeridas en el plazo otorgado.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 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.- La Disposición Transitoria 9ª de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, apartado 1 establece que: "Esta ley no es aplicable a



Ajuntament d' Andratx

los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior".

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

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

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

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

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

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

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

Quinto.- El art. 129.2 LUIB establece que:

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

a) [...]



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

*****Sexto.- ***De conformidad con el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de**



Ajuntament d' Andratx

las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrá por el siguiente procedimiento:

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

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y EL ARCHIVO del expediente SO/2009 visto que han transcurrido más de 8 años desde la total finalización de las obras objeto del presente procedimiento , y en consecuencia:



Ajuntament d' Andratx

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

“Dos armaris annexes a cada costat de la caixa d'escala d'uns 1,50m2 aprox. i 1,90m aprox. d'alçada.

Una barbacoa d'uns Armari d'uns 2,30m2 aprox. i 0.80 d'alçada aprox. ”

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

“Dos armaris annexes a cada costat de la caixa d'escala d'uns 1,50m2 aprox. i 1,90m aprox. d'alçada.

Una barbacoa d'uns Armari d'uns 2,30m2 aprox. i 0.80 d'alçada aprox. ”

CUARTO.- DECLARAR FUERA DE ORDENACIÓN los *“Dos armaris annexes a cada costat de la caixa d'escala d'uns 1,50m2 aprox. i 1,90m aprox. d'alçada. Una barbacoa d'uns Armari d'uns 2,30m2 aprox. i 0.80 d'alçada aprox.”* sito en CL PESCADORS 3 pl: 3 -PUERTO DE ANDRATX referencia catastral 7374707DD4777S0004DB, visto que en el informe del Celador Municipal de fecha de 19 de septiembre de 2017 ya se indica que las obras están totalmente ejecutadas, y en consecuencia:

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

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

QUINTO.-NOTIFICAR el acuerdo a la personas interesadas con indicación de que



Ajuntament d' Andratx

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

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa. Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

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

Expedient 3384/2021. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3384/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 20 de abril de 2021 la Celadora Municipal emite el informe nº 86/2021 BC, por una inspección realizada el 15 de abril de 2021 en CALLE GENERAL BERNARDO RIERA, 30 - ANDRATX, referencia catastral nº 0211512DD5801S0001AL.

"1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO



Ajuntament d' Andratx

Zonificación: UNIFAMILIAR – PERI ES PANTALEU

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 1180/2021: Comunicación previa para “nuevo suelo, baño, cocina y pintar exterior”.
Revisada e informada favorable por el técnico municipal el 8 de febrero de 2021.

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

La inspectora de obras que suscribe en el ejercicio habitual de sus obligaciones y haciendo seguimiento de la zona detecta el 15 de abril de 2021 detecta, en el emplazamiento arriba indicado, que se están realizando obras que no se ajustan a la comunicación previa solicitada.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

Personada en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se ha podido comprobar que se están realizando obras de **reforma integral** de la vivienda que

no se recogen en la comunicación previa solicitada.

En el momento de la visita los trabajos se encuentran en fase de demolición. Se han demolido suelos, cocina, baños y alicatados. Retirada de carpintería interior y picado

de paredes. Demolición de instalaciones eléctricas y sanitarias.

5. PERSONAS RESPONSABLES

TITULAR

NOMBRE NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE

DEFREITAS PST NVJ7JXXXX

DIRECCIÓN [...]

CONSTRUCTOR

NOMBRE JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS CIF X713XXXXG

DIRECCIÓN [...]

6. FOTOGRAFÍAS Y PLANOS:



Ajuntament d' Andratx

[...]"

2º.- Mediante Decreto del Regidor delegado de Urbanismo y Licencias de Actividades nº 1406, de 20 de abril de 2021, se ordenó 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 CALLE GENERAL BERNARDO RIERA, 30 - ANDRATX, referencia catastral nº 0211512DD5801S0001AL, a NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE DEFREITAS, con pasaporte nº NVJ7JXXXX, en concepto de propietario, y a JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS, con NIE nº X713XXXXG, en concepto de constructor.

3º.- En fecha 23 de abril de 2021 la Celadora Municipal emite informe en el que indica:

"Personada en la dirección anteriormente citada, siendo las 10:38 horas del VIERNES 23 de ABRIL de 2021, la inspectora de obras que suscribe procede a la colocación del cartel de suspensión de obras. [...]"

4º.- En fecha 30 de abril de 2021 el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluye lo siguiente:

"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de CUATRO MIL CUATROCIENTOS TRENTA Y NUEVE EUROS CON CUARENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (4.439,44.-€)

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 2 meses

OBSERVACIONES: Las obras SON LEGALIZABLES, siempre y cuando se ajusten a las NNSS'07 de Andratx y obtengan aprobación por parte del técnico de patrimonio".

5º.- En fecha 10 de mayo de 2021 el Técnico de Patrimonio emite informe:

"INFORME TÈCNIC:

En relació a la sol·licitud d'emetre informe vinculant per valorar el grau de desvirtuació greu, total o parcial d'un immoble situat dins el Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina», fitxa CH71 amb una protecció Ambiental i Cautela Arqueològica, el sotasignat tècnic de Patrimoni d'aquest consistori informa



Ajuntament d' Andratx

que:

Expedients relacionats:

1180/2021. Comunicació prèvia d'obres de reforma interior i manteniment de façana.

Primer.- No s'ha pogut accedir al interior de l'edificació per comprovar directament les probables afectacions a elements conservats a l'edificació i que presentin valors històrics. No obstant, s'ha realitzat la valoració contrastant la documentació gràfica presentada a la comunicació prèvia 1180/2021 i la documentació obtinguda per la visita dels zeladors d'obra d'aquesta administració.

Segon.- En un primer anàlisi es comprova que les obres efectuades i detectades per la zeladora el dia 15 d'abril de 2021 corresponen a obres que no s'ajusten a les documentades dins el pressupost aprovat de la comunicació prèvia. Tipologia d'obres iniciades que corresponen més a una reforma integral de l'habitatge que a unes obres de tècnica senzilla i escassa entitat constructiva o obres d'edificació que no necessiten 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).

Tercer.- A l'haver-se detectat les obres en un punt inicial de demolició de trespols, cuines, banys, alicatats, etc...; repicades algunes parets i realitzats certes rases al subsòl per a la instal·lació de subministres es comprova el següent:

- Existència de paredats en verd que ens indiquen la conservació d'una edificació més antiga.*
- Elements singulars d'un habitatge tradicional com són les arcades de la llar de foc a l'antiga cuina.*
- Les obres del moviment de terra al pis inferior per realitzar les instal·lacions noves només s'han pogut observar per les imatges del informe de la zeladora però no es pot documentar la presència de material cultural d'importància.*

Quart.- Examinada la documentació gràfica aportada pels zeladors i la llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears, en especial al seu articulat 168 es comprova que les obres detectades sense llicència no han provocat una desvirtuació greu, total o parcial, del immoble i espai protegit. Però sí que han vulnerat el règim d'usos i obres dels béns o espais protegits, contemplat dins l'article 168, punt 1 b. Encara que dins



Ajuntament d' Andratx

la protecció atorgada a aquest espai són obres totalment permeses per la normativa i el grau de protecció del Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina», CH71.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, que les obres detectades per l'àrea de disciplina el dia 15 d'abril de 2021 i documentades al informe 86/2021 BC impliquen el següent:

- Vulneració del règim d'usos i obres dels béns o espais protegits que s'han de sanciona amb una multa del 100 al 150% del valor d'allò construït o alterat.*
- Però al trobar-se d'una manera molt inicial les obres són legalitzables dins aquest immoble situat al Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina», CH71.*

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, segons els valors històrics i patrimonials d'aquest bé protegit, el nostre lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret i que aquest projecte revisat s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística".

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 14 de mayo de 2021, acordó:

“PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto del Regidor de Urbanismo y Licencias de Actividades núm. 1406, de 20 de abril de 2021 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE DEFREITAS, con pasaporte nº NVJ7JXXXX, en concepto de propietario, y JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS, con NIE nº X713XXXXG, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE GENERAL BERNARDO RIERA, 30 - ANDRATX, referencia catastral nº 0211512DD5801S0001AL, consistentes en



Ajuntament d' Andratx

- "obras de reforma integral de la vivienda que no se recogen en la comunicación previa solicitada. En el momento de la visita los trabajos se encuentran en fase de demolición. Se han demolido suelos, cocina, baños y alicatados. Retirada de carpintería interior y picado de paredes. Demolición de instalaciones eléctricas y sanitarias".

Y como consecuencia:

[...]

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE DEFREITAS, con pasaporte nº NVJ7JXXXX, en concepto de propietario, y JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS, con NIE nº X713XXXXG, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE GENERAL BERNARDO RIERA, 30 - ANDRATX, referencia catastral nº 0211512DD5801S0001AL, consistentes en

- "obras de reforma integral de la vivienda que no se recogen en la comunicación previa solicitada. En el momento de la visita los trabajos se encuentran en fase de demolición. Se han demolido suelos, cocina, baños y alicatados. Retirada de carpintería interior y picado de paredes. Demolición de instalaciones eléctricas y sanitarias".

Y como consecuencia:

[...]".

7º.- En fecha 8 de octubre de 2021 la Celadora Municipal emite informe n.º 205/2021 BC en el que indica "Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que las obras continúan paradas y se ajustan a la legalización solicitada".

8º.- Mediante Decreto de Alcaldía núm 149/2022, de fecha 21 de enero de 2022, se concedió licencia urbanística de legalización y obras sin proyecto de reforma interior, condicionamiento de servicios y repintado de fachada, expediente 4260/2021, solicitado por el SR. NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARI DE FREITAS, situado en CARRER BERNARDO RIERA, 30- ANDRATX, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio y con las normas y



Ajuntament d' Andratx

condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

9º.- En fecha 22 de febrero de 2022, el Arquitecto Municipal emite informe complementario:

“Con motivo de la solicitud de los servicios jurídicos, en relación con el expediente de Infracción Urbanística 3384/2021 y como respuesta a la tarea T2022/969 de 01 de febrero de 2022, el técnico que suscribe,

INFORMA

La legalización realizada, expediente 4260/2021 y con Decreto 2022-0149 de concesión de licencia urbanística con fecha 21/01/2022, subsana la Infracción Urbanística.

Por lo que pongo en su conocimiento a los efectos oportunos”.

10º.- En fecha 23 de febrero de 2022 la Secretaria de los procedimientos emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3384/2021, i segons Acord de JGL de data 14 de maig de 2021 de confirmació ordre de suspensió i inici d'expedient de restabliment i sancionador.

Vist que l'Acord ha estat notificat als següents interessats,

- Sr. JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS, en data 19/05/2021.

- Sr. NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE DE FREITAS, en data 19/05/2021.

Vist que el termini per presentar al·legacions era de data 20/05/2021 a 09/6/2021, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització era del 20/05/2021 a 19/07/2021 i a data actual segons els documents que tenc el meu abast s'ha presentat projecte de legalització següent:

- Exp. 4260/2021.- RGE 2021-E-RC-3539 en data 11-05-2021, concedida llicència per Decret 2022-0149 de 21/01/2022.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Maria

Francisca Ruiz Roig”.



Ajuntament d' Andratx

11º.- En fecha de 24 de marzo de 2023, la Junta de Gobierno Local acuerda nombrar como instructora a la Sra. ALICIA ALVAREZ PULIDO.

12º.- En fecha de 4 de junio de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual indica:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 3384/2021, i segons la Proposta de la Instructora de data 16 de març de 2022 d'expedient de restabliment i sancionador. Atès que la Proposta de Resolució ha estat notificat als següents interessats: Sr. JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS, en data 22/03/2022.

Sr. NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE DE FREITAS, en data 22/03/2022. Atès que el termini per presentar al·legacions era de data 23/03/2022 a 12/04/2022, i a data actual s'ha presentat escrit d'al·legacions amb: - RGE nº 2022-E-RC-2303 en data 31/03/2022 - RGE nº 2022-E-RC-2598 en data 13/04/2022 - RGE nº 2022-E-RC-2834 en data 26/04/2022

Consta en l'expedient justificant de pagament de les liquidacions 1198116 i 1217539 per import de 1.664,79 € cada una. Liquidacions cobrades en data 20/05/2025. Consta expedient de legalització 4260/2021, concedida llicència per Decret 2022-0149 de 21/01/2022.”

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, la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 14 de mayo de 2021, acuerda iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y, en consecuencia, requerir para que en el plazo de dos meses personas o las entidades responsables



Ajuntament d' Andratx

presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

Mediante Decreto de Alcaldía núm 149/2022, de fecha 21 de enero de 2022, se concedió licencia urbanística de legalización y obras sin proyecto de reforma interior, condicionamiento de servicios y repintado de fachada, expediente 4260/2021, solicitado por el SR. NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARI DE FREITAS en fecha 11 de mayo de 2021, con RGE núm. 2021-E-RC-3539, situado en CARRER BERNARDO RIERA, 30- ANDRATX, referencia catastral nº 0211512DD5801S0001AL, debiendo cumplir con las condiciones establecidas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio y con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia.

El Arquitecto Municipal, en fecha 22 de febrero de 2022, informa que: *“La legalización realizada, expediente 4260/2021 y con Decreto 2022-0149 de concesión de licencia urbanística con fecha 21/01/2022, subsana la Infracción Urbanística”*.

Por tanto, procede finalizar el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de mayo de 2021 visto que las obras han sido legalizadas.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

Cuarto.- El artículo 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 proceda, y se facilitará a la interesado la documentación necesaria para hacer efectiva la sanción.



Ajuntament d' Andratx

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

“1. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario y se hubiere fijado su 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. Sólo en los casos previstos legalmente podrán aplicarse reducciones al importe en la sanción”.

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”.

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

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

2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario o bien quepa imponer una sanción pecuniaria y otra de carácter no pecuniario pero se ha justificado la



Ajuntament d' Andratx

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

El art. 163.2.d) LUIB establece que se considerarán infracciones muy graves:

"iii. Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:

- Suelo rústico protegido.

- Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y otras reservas para dotaciones.

- Bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados".

El Técnico de Patrimonio en su informe de 10/05/2021 indica que *"immoble situat dins el Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina», fitxa CH71 amb una protecció Ambiental i Cautela Arqueològica"*. Por tanto, la infracción se considera muy grave por estar en un espacio catalogado.



Ajuntament d' Andratx

De acuerdo con el artículo 168.1.b) LUIB, que regula los actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico: *"Cualquier otra vulneración del régimen de usos y obras de los bienes o espacios mencionados en el apartado 1 anterior se sancionará con una multa del 100 al 150% del valor de lo construido o alterado"*.

De no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 125 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 30 de abril de 2021, de 5.549,30 € para cada uno de los responsables.

Es de aplicación la reducción del artículo 176.1 LUIB *"1. 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"*.

Por tanto, corresponde imponer una sanción de **2.774,65 € para cada uno de los responsables**.

Visto que se ha llevado a cabo el pago de la sanción por los interesados (Liquidación número 1198116-1217539) procede finalizar procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de mayo de 2021, contra *NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE DEFREITAS*, con NIE nº Y850****J, en concepto de propietario, y *JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS*, con NIE nº X713****G, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en *CALLE GENERAL BERNARDO RIERA, 30 - ANDRATX*, referencia catastral nº 0211512DD5801S0001AL, consistentes en *"obras de reforma integral de la vivienda que no se recogen en la comunicación previa solicitada. En el momento de la visita los trabajos se encuentran en fase de demolición. Se han demolido suelos, cocina, baños y*



Ajuntament d' Andratx

alicatados. Retirada de carpintería interior y picado de paredes. Demolición de instalaciones eléctricas y sanitarias" y que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 4260/2021).

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de 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 de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas, iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de mayo de 2021, contra NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE DEFREITAS, con NIE nº Y850****J, en concepto de propietario, y JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS, con NIE nº X713****G, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE GENERAL BERNARDO RIERA, 30 - ANDRATX, referencia catastral nº 0211512DD5801S0001AL, consistentes en "obras de reforma integral de la vivienda que no se recogen en la comunicación previa solicitada. En el momento de la visita los trabajos se encuentran en fase de demolición. Se han demolido suelos, cocina, baños y alicatados. Retirada de carpintería interior y picado de paredes. Demolición de instalaciones eléctricas y sanitarias" y que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 4260/2021),

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de mayo de 2021, contra NICHOLAS ALOYSIUS DWAYNARINE DEFREITAS, con NIE nº Y850****J, en concepto de propietario, y JULIAN CHRISTOPHER DE FREITAS, con NIE nº X713****G, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CALLE GENERAL BERNARDO RIERA, 30 - ANDRATX, referencia catastral nº 0211512DD5801S0001AL, consistentes en "obras de reforma integral de la vivienda que no se recogen en la comunicación previa solicitada. En el momento de la visita los trabajos se encuentran en fase de demolición. Se han demolido suelos, cocina, baños y alicatados. Retirada de carpintería interior y picado



Ajuntament d' Andratx

de paredes. Demolición de instalaciones eléctricas y sanitarias" y que posteriormente han sido legalizados (expediente n.º 4260/2021), visto que se ha llevado a cabo el pago de la sanción por los interesados (Liquidación número 1198116-1217539)

TERCERO.- 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 art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa. Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 6163/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6163/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 25 de julio de 2025, mediante Decreto número 10242 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió denegar



Ajuntament d' Andratx

licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA y LEGALIZACIÓN DE REFORMA INICIADA Y EJECUCIÓN DE PISCINA Y PORCHES (CFO de 6568/2018 y LG 5115/2019), situada en el BARRI SA CREU, 11 – S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 7412405DD4871S0001TS, solicitado por la Sra. SOPHIE ROUSSEAU, puesto que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas, pero no se ajustan al Proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda unifamiliar aislada y legalización de reforma iniciada, porches y piscina (4813/2018 y MD 7427/2021), que obtuvieron licencia en su día.

2º.- En fecha de 31 de octubre de 2025, el Técnico Municipal emite valoración de las obras:

“Presupuesto total: 275.380,41 €

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»

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



Ajuntament d' Andratx

infracció 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.

Cuarto.- El artículo 14 del Decreto 1/2024 regula el acto de inicio del procedimiento



Ajuntament d' Andratx

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 procedimiento.*



Ajuntament d' Andratx

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 Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164



Ajuntament d' Andratx

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 concurre dolo, culpa o negligencia grave”.

Se considera persona presumptamente responsable a SOPHIE ROUSSEAU con NIE X4****4A en concepto de propietaria.

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 **275.380,41 .-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



Ajuntament d' Andratx

206,535,30.-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 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”.

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 SOPHIE ROUSSEAU con NIE X4****4A en concepto de propietaria., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en BARRI SA CREU 11-S'ARRACÓ (ANDRATX) referencia catastral 7412405DD4871S0001TS, consistentes en:

“Modificación distribución

División de viviendas ”

Y como consecuencia:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionado contra SOPHIE ROUSSEAU con NIE X4****4A en concepto de propietaria., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en BARRI SA CREU 11-S'ARRACÓ (ANDRATX) referencia catastral 7412405DD4871S0001TS, consistentes en:

“Modificación distribución

División de viviendas ”

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 **275.380,41 .- euros.**, según la valoración cautelar de las obras, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de



Ajuntament d' Andratx

acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, 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 **275.380,41 .-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 **206,535,30.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

