



Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/46	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

28 / de novembre / 2025

Durada:

Des de les 9:03 fins a les 10:01

Lloc:

Sala de Juntes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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





Ajuntament d' Andratx

A) PART RESOLUTIVA

Aprovació de l'acta de la sessió anterior

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

Expedient 338/2024. Procediment Genèric per Concurredàcia Competitiva

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

Atesa l'acta de la sessió de dia 6 i 20 d'octubre de 2025 i 17 de novembre de 2025 de la Comissió Qualificadora, es proposa a la Junta de Govern Local el següent **ACORD**:

PRIMER.- Estimar el recurs de reposició i concedir la sol·licitud de subvenció per a la realització d'obres d'embelliment, manteniment, conservació, restauració i rehabilitació de les façanes dels immobles situats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx per a l'any 2024, presentada per SANTUERI S.L., per entendre esmenades les deficiències requerides i a la vista de la documentació aportada (factures, fotografies, així com un certificat de l'arquitecte tècnic), la Comissió va entendre que les obres han estat finalitzades en termini.

SEGON.- Estimar el recurs de reposició i concedir la sol·licitud de subvenció per a la realització d'obres d'embelliment, manteniment, conservació, restauració i rehabilitació de les façanes dels immobles situats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx per a l'any 2024, presentada per D^a MARIA ALEMANY ENSEÑAT, ja que consta informe del tècnic municipal de Patrimoni indicant que les obres han estat executades conforme a les seves indicacions, i per tant, finalitzades en termini i conforme a la llicència atorgada.

TERCER.- Estimar el recurs de reposició i concedir la sol·licitud de subvenció per a la realització d'obres d'embelliment, manteniment, conservació, restauració i rehabilitació de les façanes dels immobles situats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx per a l'any 2024, presentada per D^a JUANA MONTES SANCHEZ, per entendre que les obres executades podien ser objecte de comunicació prèvia, i per tant, que han estat executades en el termini legalment establert.





Ajuntament d' Andratx

QUART.- Reconèixer l'obligació i ordenar el pagament de les subvencions per concorrència competitiva per a la realització d'obres d'embelliment, manteniment, conservació, restauració i rehabilitació de les façanes dels immobles situats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx per a l'any 2024, per un import total de **43.477,12 €** a càrrec de l'aplicació pressupostària corresponent (150.78000) del pressupost de l'Ajuntament d'Andratx a favor dels sol·licitants relacionats en el següent quadre:

Solicitante	Expediente	Importe del presupuesto	% Concesión	Importe solicitado	60% del presupuesto
SANTUERI S.L.	3262/2024	33.061,31 €	25,00%	8.265,33 €	19.836,33 €
MARIA ALEMANY ENSEÑAT	4287/2024	16.848,00 €	25,00%	4.212,00 €	10.108,80 €
JUANA MONTES SANCHEZ	3046/2024	22.553,31 €	25,00%	5.638,33 €	13.531,99 €

CINQUÈ.- Comunicar el present acord als interessats amb indicació de que, d'acord amb la base setzena de la convocatòria, aquesta resolució posa fi a la via administrativa i, en el seu cas, podran interposar en contra d'ella el recurs potestatiu de reposició davant la Junta de Govern Local o, directament, recurs contenciós-administratiu, en compliment del que disposa l'article 123 de la Llei 39/2015, de 1 d'octubre.

SISÈ.- Comunicar el present acord a Intervenció i Tresoreria Municipal.

Expedient 9709/2024. Subvencions per Concorrència Competitiva. Justificació pel seu pagament de projectes sobre les subvencions de concorrència competitiva per a centres educatius del municipi 2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

1.- Vista la provisió de la Regidora d'educació de dia 29 de novembre 2024

2.- Vist l'informe tècnic de dia 13 de maig de 2025

3.- Vist l'informe jurídic de dia 13 de maig 2025





Ajuntament d' Andratx

4.- Vist l'informe d'intervenció de dia 14 de maig 2025

5.- Vist el certificat d'acord de la Junta de Govern Local de dia 20 de maig de 2025

6.- Vista la convocatòria de les Subvencions per concorrència competitiva dels centres educatius d'Andratx 2025, publicades al BOIB núm 70 de dia 3 de juny 2025

7. Vistes les següents sol·licituds presentades en temps i forma per la convocatòria:

RGE S0778056E-2025E-RE-8015 CEIP ES VINYET

RGE S0718136E-2025-8686 CEIP ES MOLINS

RGE Q0768007G-2025-E-RE-8766 CEIP SES BASSETES

RGE 2025- E-RE-8662 AGUSTINAS HERMANAS DEL AMPARO RAMON LLULL DE ANDRATX.

RGE S0718127D-2025-E-RE-8670 IES BALTASAR PORCEL.

8.- Vist que el 31 d'octubre va finalitzar el termini per la justificació de les subvencions atorgades es procedeix a revisar la documentació justificativa que obra dins l'expedient i un cop revisada s'estreu el següent:

Centre educatiu	Registre entrada justificació	Quantitat atorgada	Quantitat justificada	Quantitat a pagar
CEIP ES VINYET	2025-E-RE-12933	5.896,91€	5647,85€	5647,85€
CEIP ES MOLINS	2025-E-RE-11961	4.735,39€	7.828,70€	4.735,39€
CEIP SES BASSETES	2025-E-RE-13577	3.663,23€	3684,10€	3.663,23€
RAMON LLULL	2025-E-RE-12934	7.147,77€	7.200,36	7.147,77€
IES BALTASAR PORCEL	2025-E-RE-14402	4.556,70€	15.420,86	4.556,70€

Conclusió: **S'INFORMA FAVORABLEMENT DE LA JUSTIFICACIÓ PEL CORRESPONENT PAGAMENT DE LES SEGÜENTS QUANTITATS**

Centre educatiu	Registre entrada justificació	Quantitat atorgada	Quantitat justificada	Quantitat a pagar
CEIP ES VINYET	2025-E-RE-12933	5.896,91€	5647,85€	5647,85€





Ajuntament d' Andratx

CEIP ES MOLINS	2025-E-RE-11961	4.735,39€	7.828,70€	4.735,39€
CEIP SES BASSETES	2025-E-RE-13577	3.663,23€	3684,10€	3.663,23€
RAMON LLULL	2025-E-RE-12934	7.147,77€	7.200,36	7.147,77€
IES BALTASAR PORCEL	2025-E-RE-14402	4.556,70€	15.420,86	4.556,70€

Cal informar que l'**IES Baltasar Porcel** va presentar la justificació fora de termini i de conformitat amb l'article 70.3 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, de la Llei General de Subvencions vist lo qual segons dit article la presentació de la justificació dins d'aquest termini addicional no eximeix el beneficiari de les possibles sancions derivades de l'incompliment del termini inicial.

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

PRIMER. Aprovar el compte justificatiu de les següents subvencions als centres educatius del municipi que l'han sol·licitada:

Centre educatiu	Registre entrada justificació	Quantitat atorgada	Quantitat justificada	Quantitat a pagar
CEIP ES VINYET	2025-E-RE-12933	5.896,91€	5647,85€	5647,85€
CEIP ES MOLINS	2025-E-RE-11961	4.735,39€	7.828,70€	4.735,39€
CEIP SES BASSETES	2025-E-RE-13577	3.663,23€	3684,10€	3.663,23€
RAMON LLULL	2025-E-RE-12934	7.147,77€	7.200,36	7.147,77€
IES BALTASAR PORCEL	2025-E-RE-14402	4.556,70€	15.420,86	4.556,70€

SEGON. Reconèixer la quantitat de 25.750,94€, a favor de les centres educatius del municipi sol·licitants de l'ajut econòmic relacionats al punt anterior amb el seu corresponent import i després pagar amb càrrec a la partida pressupostària núm 326.48004.

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





Ajuntament d' Andratx

QUART. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar les corresponents pagaments de la subvenció.

CINQUÈ. Notificar aquest acord als interessats.

Expedient 9733/2024. Subvencions per Concurredàcia Competitiva. justificació de les subvencions atorgades en relació a les bases i convocatòria de les subvencions per Concurredàcia Competitiva de les Àrees de Cultura, Educació i Joventut per l'any 2025.

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

Fets i consideracions tècniques

- El 7 de maig de 2025, les regidores de Cultura, de Joventut i d'educació van signar la provisió per dur a terme les bases i convocatòria de les subvencions per Concurredàcia Competitiva de les Àrees de Cultura, educació i Joventut.
- El 13 de maig de 2025, es va signar pel Tècnic de Cultura, educació i joventut la convocatòria i les bases reguladores de les Subvencions de Cultura, educació i Joventut per l'any 2025, i és va realitzar l'informe jurídic per part de la TAG.
- El 8 de maig de 2025, la intervenció municipal emet el informe de fiscalització.
- El 19 de maig de 2025, es va dur a la Junta de Govern Local la proposta de les bases i convocatòria de les subvencions de les Àrees de Cultura, educació i Joventut.
- El 19 de maig de 2025, va ser aprovada el Certificat d'Acord per dur a terme les bases i convocatòria de les subvencions de Cultura, educació i Joventut.
- El 31 de maig de 2025, es va publicar al Butlletí Oficial de les Illes Balears les Bases i Convocatòria de les Subvencions de Cultura, educació i Joventut 2025 (BOIB. Núm. 69, 31 de maig de 2025).
- Examinades les sol·licituds, requeriments i documentació presentades en temps i forma per part de les associacions o entitats. Totes les entitats estan al corrent de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
- Vist que es van atorgar les següents quantitats:

A.1) Associació Es Gerret:





Ajuntament d' Andratx

- Registre d'Entrada G57998858 – 2025-E-RE-8748

Quantitat sol·licitada: 455,40€

Quantitat atorgada: 455,40€

B.2) Associació Amics de Sant Elm:

- Registre d'Entrada G07679020 – 2025-E-RE-9308

Quantitat sol·licitada: 7.750,00€

Quantitat atorgada: 6.250,00€

C.3) Associació de Mestresses de Casa d'Andratx:

- Registre d'Entrada G07564651 – 2025-E-RE-9001

Quantitat sol·licitada: 3.435'43€

Quantitat atorgada: 3.435'43€

D.4) Obra Cultural Balear d'Andratx

- Registre d'Entrada 41740726G – 2025-E-RE-9870

Quantitat sol·licitada: 4.237,00€

Quantitat atorgada: 4.237,00€

E.5) Associació per a la promoció de joves promeses musicals:

- Registre d'Entrada G57962953 – 2025-E-RE-9376

Quantitat sol·licitada: 6.500,00€

Quantitat atorgada: 6.250,00€

F.6) Associació Cultural Barbara Weil:

- Registre d'Entrada G16638439 - 2025-E-RE-9923 – educació

Quantitat sol·licitada: 4.266,00€

Quantitat atorgada: 4.266,00€

- Registre d'Entrada G16638439 - 2025-E-RE-9921 – cultura

Quantitat sol·licitada: 7.246,00€

Quantitat atorgada: 6.250,00€





Ajuntament d' Andratx

G.7) Associació pares i mares d'alumnes de l'institut d'educació secundària Baltasar Porcel

- Registre d'Entrada G07794944 – 2025-E-RE-9501

Quantitat sol·licitada: 13.492,64€

Quantitat atorgada: 6.250,00€

H.8) Associació Cultural Voramar:

- Registre d'Entrada G07418908 2025-E-RE-9843

- Registre d'Entrada G07418908 2025-E-RE-9940

Quantitat sol·licitada: 6.000,00€

Quantitat atorgada: 6.000,00€

I.9) APIMA CEIP Es Vinyet:

- Registre d'Entrada G07794951 – 2025-E-RE-9261

Quantitat sol·licitada: 7.310,00€

Quantitat atorgada: 6.250,00€

J.10) Associació Cultural Sa Taronja:

- Registre d'Entrada G07931801 – 2025-E-RE-9886

Quantitat sol·licitada: 2.900,00€

Quantitat atorgada: 2.900,00€

K.11) Associació Cultural Microteatre:

- Registre d'Entrada G57735391 – 2025-E-RE-9860

Quantitat sol·licitada: 6.500,00€

Quantitat atorgada: 6.250,00€

L.12) Agrupació Folklòrica Comarcal Aires d'Andratx:

- Registre d'Entrada G07275514 – 2025-E-RE-9938

Quantitat sol·licitada: 6.000,00€

Quantitat atorgada: 6.000,00€





Ajuntament d' Andratx

M.13) AMPA CP Els Molins de s'Arracó

- Registre d'Entrada: G57456410 - 2025-E-R-E-9668 I 9669

Quantitat sol·licitada línia cultura: 6.350,00€

Quantitat atorgada: 6.250,00€

Quantitat sol·licitada línia educació: 12.000,00€

Quantitat atorgada: 12.000,00€

N.14) Associació de pares i mares d'alumnes del Port d'Andratx

- Registre d'Entrada: G57449365 – 2025-E-RE-9813

Quantitat sol·licitada: 6.179,56€

Quantitat atorgada: 6.179,56€

Ñ.15) Associació Arxiu Viu d'Andratx

- Registre d'Entrada: G75980276 – 2025-E-RE-9888

Quantitat sol·licitada: 4.561,36€

Quantitat atorgada: 4.561,36€

O.16) Associació Caparrots de s'Arracó

Registre d'Entrada: G57492571 - 2025-E-RE-9936

Quantitat sol·licitada: 2.700,00€

Quantitat atorgada: 2.700,00€

Vist que el termini de presentació de les justificacions a la subvencions atorgades va finalitzar el dia 30 d'octubre de 2025

Conclusió: s'INFORMA FAVORABLEMENT sobre la justificació de les subvencions atorgades i la quantitat finalment a pagar un cop revisada la documentació que obra dins el present expedient.

ASSOCIACIONS	REGISTRE ENTRADA JUSTIFICACIÓ	QUANTITAT ATORGADA	Quantitat justificada	Quantitat a pagar
--------------	-------------------------------------	-----------------------	--------------------------	----------------------





Ajuntament d' Andratx

ASSOCIACIÓ GERRET	ES	2025-E-RE-13791	455,40€	455,40€	455,40€
ASSOCIACIÓ AMICS DE SANT ELM	AMICS	2025-E-RE-14134- 14206	6.250,00€	6.458,91€	6.250€
ASSOCIACIÓ MESTRESSES DE CASA D'ANDRATX	DE	2025-E-RE-13464	3.435,43€	8.264,34€	3.435,43€
ASSOCIACIÓ OBRA CULTURAL BALEAR D'ANDRATX	OBRA	2025-E-RE-14130	4.237,00€	4.956,51€	4.237€
APROJOVE		2025-E-RE-14146	6.250,00€	6.290€	6.250€
ASSOCIACIÓ CULTURAL BARBARA WEIL	-	2025-E-RE-14141	4.266,00€	4.168€	4.168€
ASSOCIACIÓ CULTURAL BARBARA WEIL	-	2025-E-RE-14075	6.250,00€	11.895€	6.250€
APIMA IES BALTASAR PORCEL	IES	2025-E-RE-14053	6.250,00€	9.663,14€	6.250€
ASSOCIACIÓ CULTURAL VORAMAR		2025-E-RE-14091	6.000,00€	4.551,90€	4.551,90€
APIMA CP ES VINYET		2025-E-RE-13539	6.250,00€	13.126,15€	6.250€
ASSOCIACIÓ CULTURAL TARONJA	SA	2025-E-RE- 14212/14561	2.900,00€	1.966,69€	1.966,69€
ASSOCIACIÓ CULTURAL MICROTEATRE		2025-E-RE-14122	6.250,00€	14.309,02€	6.250€





Ajuntament d' Andratx

AGRUPACIÓ FOLKLÒRICA COMARCAL AIRES D'ANDRATX		2025-E-RE-14150	6.000,00€	7.758,02€	6.000€
AMPA CP ELS MOLINS DE S'ARRACÓ - CULTURA		2025-E-RE-14080	6.250,00€	6.348,32€	6.250€
AMPA CP ELS MOLINS DE S'ARRACÓ - EDUCACIÓ LINEA 2		2025-E-RE-14081	12.000€	12.505,67€	12.000€
AMIPA PORT D'ANDRATX		2025-E-RE- 14416/14537	6.179,56€	5.718,24€	5.718,24€
ASSOCIACIÓ ARXIU VIU D'ANDRATX		2025-E-RE-14121	4.561,36€	2.480,89€	2.480,89€
ASSOCIACIÓ CAPARROTS DE S'ARRACÓ		2025-E-RE-14137	2.700,00€	1.967,05€	1.967,05€

Cal informar que l'associació **Sa Taronja i l'Associació AMIPA Port d'Andratx** va presentar la justificació fora de termini i de conformitat amb l'article 70.3 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, de la Llei General de Subvencions vist lo qual segons dit article la presentació de la justificació dins d'aquest termini addicional no eximeix el beneficiari de les possibles sancions derivades de l'incompliment del termini inicial.

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

PRIMER. Aprovar el compte justificatiu de les següents subvencions a les diferents associacions:

ASSOCIACIONS	REGISTRE ENTRADA	QUANTITAT ATORGADA	Quantitat justificada	Quantitat a pagar





Ajuntament d' Andratx

		JUSTIFICACIÓ			
ASSOCIACIÓ GERRET	ES	2025-E-RE-13791	455,40€	455,40€	455,40€
ASSOCIACIÓ AMICS DE SANT ELM	AMICS	2025-E-RE-14134- 14206	6.250,00€	6.458,91€	6.250€
ASSOCIACIÓ MESTRESSES DE CASA D'ANDRATX	DE	2025-E-RE-13464	3.435,43€	8.264,34€	3.435,43€
ASSOCIACIÓ OBRA CULTURAL BALEAR D'ANDRATX	OBRA	2025-E-RE-14130	4.237,00€	4.956,51€	4.237€
APROJOVE		2025-E-RE-14146	6.250,00€	6.290€	6.250€
ASSOCIACIÓ CULTURAL BARBARA WEIL EDUCACIÓ	-	2025-E-RE-14141	4.266,00€	4.168€	4.168€
ASSOCIACIÓ CULTURAL BARBARA WEIL CULTURA	-	2025-E-RE-14075	6.250,00€	11.895€	6.250€
APIMA IES BALTASAR PORCEL	IES	2025-E-RE-14053	6.250,00€	9.663,14€	6.250€
ASSOCIACIÓ CULTURAL VORAMAR		2025-E-RE-14091	6.000,00€	4.551,90€	4.551,90€
APIMA CP ES VINYET		2025-E-RE-13539	6.250,00€	13.126,15€	6.250€
ASSOCIACIÓ CULTURAL TARONJA	SA	2025-E-RE- 14212/14561	2.900,00€	1.966,69€	1.966,69€
ASSOCIACIÓ CULTURAL		2025-E-RE-14122	6.250,00€	14.309,02€	6.250€





Ajuntament d' Andratx

MICROTEATRE					
AGRUPACIÓ FOLKLÒRICA COMARCAL AIRES D'ANDRATX		2025-E-RE-14150	6.000,00€	7.758,02€	6.000€
AMPA CP ELS MOLINS DE S'ARRACÓ CULTURA	-	2025-E-RE-14080	6.250,00€	6.348,32€	6.250€
AMPA CP ELS MOLINS DE S'ARRACÓ EDUCACIÓ LINEA 2	-	2025-E-RE-14081	12.000€	12.505,67€	12.000€
AMIPA PORT D'ANDRATX	2025-E-RE- 14416/14537		6.179,56€	5.718,24€	5.718,24€
ASSOCIACIÓ ARXIU VIU D'ANDRATX		2025-E-RE-14121	4.561,36€	2.480,89€	2.480,89€
ASSOCIACIÓ CAPARROTS S'ARRACÓ	DE	2025-E-RE-14137	2.700,00€	1.967,05€	1.967,05€

SEGON. Reconèixer la quantitat de 90.730,6 €, a favor de les associacions del municipi sol·licitants de l'ajut econòmic relacionats al punt anterior amb el seu corresponent import i després pagar amb càrec a la partida pressupostària núm 330.48001.

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

QUART. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar les corresponents pagaments de la subvenció.

CINQUÈ. Notificar aquest acord als interessats.





Ajuntament d' Andratx

Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025.

Expedient 1954/2025. Subvencions per Concurrència Competitiva

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

Examinada la documentació obrant dins l'expedient 1954/2025 relatiu a la convocatòria de subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025.

El 28 d'abril de 2025 s'aprova la convocatòria i concessió de subvencions de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 per la Junta de Govern Local.

El 15 de maig de 2025 es publiquen les Bases i l'Extracte de la convocatòria de les bases reguladores de les Subvencions per concurrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025, al Bolletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) núm. 61.

La dotació econòmica total de la convocatòria es de 15.000,00€ a càrec de la partida pressupostària 231.48007 establerta en el punt sisè de les Bases.

El total de l'import de la concessió de subvencions és de 10.000,00 €

El 22 d'agost de 2025 s'aprova per la Junta de Govern la concessió de la bestreta del 50% amb un resultat total de 5.000,00 € a càrec de l'aplicació pressupostària 231.48007.

Presentades en termini i revisades les factures i els justificants de pagament degudament pagats de cada entitat, la subvenció a pagar ascendeix a les totalitats següents:

El 19 de novembre de 2025 emès informe favorable de la Tècnica de Serveis Socials sobre la justificació de les subvencions.

El _ de _ de 2025 emès informe favorable de reconeixement de la despesa per part de la Intervenció Municipal.

L'associació que ha presentat la sol·licitud es troba al corrent de les obligacions tributàries, segons consta dins l'expedient amb les diferents administracions públiques.





Ajuntament d' Andratx

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

PRIMER. Aprovar el compte justificatiu de la subvenció per concorrència competitiva de l'àrea de Serveis Socials per a Activitats d'Acció Social en el terme municipal d'Andratx per a l'any 2025 a:

ASSOCIACIÓ	CIF	QUANTIA
CÍRCULO DE MUJERES	**7554***	10.000 €

SEGON. Reconèixer la quantitat de 5.000,00€ (descomptats els 5.000,00€ reconeguts per la bestreta), a favor de l'associació sol·licitant de l'ajut econòmic relacionat al punt anterior amb el seu corresponent import i després pagar amb càrrec a la partida pressupostària núm 231.48007.

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

QUART. Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal i al departament de Recaptació de l'Ajuntament d'Andratx per formalitzar les corresponents concessions.

CINQUÈ. Notificar aquest acord als interessats.

Gent Gran S'Arracó I Sant Elm. Expedient 1967/2025. Subvenció Nominativa / Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció)

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

La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local, al seu article 25, indica que el municipi per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat. Una de les formes de dur a terme aquest mandat legal és el recolzament a entitats en la realització d'activitats que suposin un benefici social.

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 172 de data 31/12/2024, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

231.48004	SUBV	GENT GRAN S'ARRACÓ I SANT ELM	2.000,00€
-----------	------	-------------------------------	-----------

L'article 22.2.a de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions,





Ajuntament d' Andratx

estableix que es podran concedir de forma directa les subvencions previstes nominativament en els pressuposts generals de les entitats locals.

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 28/03/2025

Vist l'informe d'intervenció en data 28/03/2025

Vist l'informe de la tècnica de Serveis Socials informant favorablement els justificants presentats,

Per la qual cosa es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent Acord:

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la següent subvenció nominativa:

231.48004	SUBV	GENT GRAN S'ARRACÓ I SANT ELM	2.000,00€
-----------	------	-------------------------------	-----------

SEGON.- Reconèixer les obligacions per import de 2.000,00 a càrrec de l'aplicació 231.48004

TERCER.- Ordenar el pagament de l'esmentada subvenció

QUART.- Notificar el present acord als interessats i la Intervenció i Tresoreria Municipals

Expedient 4678/2019. Llicència o Autorització Urbanística

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

En relación al expediente n.º 4678/2019, incoado en este Ayuntamiento por INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROYOS 2018 S.L**.**, correspondiente a la licencia urbanística n.º 4678/2019 de CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, licencia de obras otorgada en fecha 30 de septiembre de 2022 (P. Básico), y consta informe técnico favorable de fecha 28 de junio de 2023 (P. Ejecución), para las obras situadas en CARRER VIOLÍ, PARCELA 5, SOLAR 106 – URB. PUIG DE MARMACEN (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6968008DD4766N0001UA, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 25 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4975), y completada en fecha 26 de febrero de 2025, en base a los siguientes

ANTECEDENTES





Ajuntament d' Andratx

1º.- La licencia urbanística n.^o 4678/2019 fue concedida a favor de INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROYOS 2018 S.L., en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 23 de septiembre de 2022, para la realización de la siguiente actuación urbanística:

	Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.
4678/2019	Otorgada por Acuerdo de la Comisión de Gobierno en fecha 23 de septiembre de 2022, y notificado en fecha 13 de octubre de 2022 (R.G.S. n. ^o 2022-S-RE-8693). <ul style="list-style-type: none">· Plazo de inicio de las obras: 6 meses.· Plazo de finalización de las obras: 24 meses.
3356/2023	Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina. Consta informe técnico favorable de fecha 28 de junio de 2023, y notificado en fecha 11 de julio de 2023 (R.G.S. n. ^o 2022-S-RE-7197).
9423/2024	Caducidad licencia urbanística 4678/2019. No procede.

2º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de noviembre de 2023, se declaró la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de la licencia n.^o 4678/2019, desde el 17 de mayo de 2023 (fecha en la que se inicia el plazo para la ejecución de las obras) hasta el 30 de septiembre de 2023, en aplicación de lo establecido en el primer y segundo apartado del artículo 6 de la Ordenanza Reguladora de la suspensión de obras del término municipal de Andratx.

3º.- En fecha 25 de abril de 2024, el Sr. Antonio García-Ruiz Puigserver, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia y documentación adjunta, en cumplimiento de la “*Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones*” (R.G.E. n.^o 2024-E-RE-4975):

“En relación con la licencia de obras del EXP 4678/2019 para construcción de





Ajuntament d' Andratx

Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en CALLE VIOLI 106 del T.M. de Andratx promovidas por INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROLLOS.

Y debido al artículo 6 de la Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Termino Municipal de Andratx, el cual dicta la imposibilidad de realizar ciertos trabajos, en el período comprendido entre el 15 de mayo y el 30 de septiembre; LAS OBRAS SE VAN A SUSPENDER DURANTE ESTE PERIODO.

Solicita:

La PARALIZACION DE LOS PLAZOS DE LA LICENCIA DE OBRAS desde el 15 de mayo hasta el 30 de septiembre”

4º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por el Celador Municipal en fecha 9 de septiembre y 7 de noviembre de 2024:

“Personado en la vitada ubicación y tras realizar una inspección ocular se ha podido comprobar que no se ha realizado ningún tipo de obra relacionada con la construcción de una vivienda unifamiliar y piscina.

Revisados los visores aéreos que tengo a mi alcance, en concreto Google Maps, se determina que el solar está en el mismo estado que en el año 2009.”

5º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de noviembre de 2024, se denegó la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4678/2019), puesto que en base al informe del Celador Municipal, los plazos de inicio de las obras habrían expirado, e iniciar el correspondiente expediente de caducidad de la licencia.

6º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de febrero de 2025 se acordó lo siguiente (Expediente n.º 9423/2024):

“1º.- Revocar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 18 de noviembre de 2024, en virtud del cual se denegó la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, al considerar que los plazos de inicio de las obras de la licencia urbanística n.º 4678/2019 habían expirado.

2º.- Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción





Ajuntament d' Andratx

de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4678/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la “Ordenanza municipal de protección” del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones” del término municipal de Andratx.”

7º.- En fecha 26 de febrero de 2025, tuvo entrada en este Ayuntamiento el siguiente escrito (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2492):

“En relación con la resolución dictada respecto a la paralización de los plazos, que establece que el período aprobado para la suspensión de los plazos se extiende desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, conforme al punto a del apartado 3 del artículo 23 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones publicada en el BOIB n.º 89 de fecha 6 de julio de 2024, se estima que se debe revisar y corregir dicho período de suspensión.

En este sentido, se debe tener en cuenta que la normativa aplicable al momento de la solicitud de suspensión, realizada el 25 de abril de 2024, era la “Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx” publicada en el BOIB n.º 54 de fecha 17 de abril de 2012, y que fue esta ordenanza la que regía en el momento en que se presentó la solicitud. La mencionada normativa, en su disposición aplicable, contemplaba la paralización de las obras a partir del 15 de mayo de 2024.

Por lo tanto, resulta procedente y conforme con el derecho de la parte solicitante que se apruebe también la suspensión del plazo comprendido entre el 15 de mayo y el 1 de julio de 2024, en consonancia con lo solicitado en su escrito de fecha 25 de abril de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4975).

En virtud de lo anterior, se solicita que el periodo de suspensión se amplíe para incluir el lapso comprendido entre el 15 de mayo y el 1 de julio de 2024, conforme a la normativa que regía en ese momento, y que se revise la resolución adoptada para ajustarla a las disposiciones legales aplicables.”

8º.- En fecha 4 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento la siguiente solicitud:





Ajuntament d' Andratx

"En relación con la licencia de obras del EXP 4678/2019 para construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en CALLE VIOLI solar 106 del T.M. de Andratx promovidas por DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES BAHIA DE PALMA 2015 SL.

De acuerdo con el punto 3 del artículo 23 de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones, del Ayuntamiento de Andratx, se establece la prohibición de utilizar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación durante los meses de julio y agosto.

Por ello, informamos que LAS OBRAS SE HAN PARALIZADO DESDE EL 04 DE JULIO HASTA EL 31 DE AGOSTO DE 2025 (ambos incluidos), ya que actualmente se están llevando a cabo trabajos de excavación.

Solicita:

La PARALIZACION DE LOS PLAZOS DE LA LICENCIA DE OBRAS desde el 4 de julio hasta el 31 de agosto, para cumplir con la normativa vigente y garantizar el respeto por el medio ambiente y la tranquilidad del entorno."

9º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 30 de julio de 2025:

"Personada en la citada situació el dia 23/07/2025 es comprova que les obres d'excavació estan aturades. No obstant, es comprova que el solar està completament obert i accessible així com diferent material a la voravia. Fet que pot crear un perill al usuaris.

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

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

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

10º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de agosto de





Ajuntament d' Andratx

2025, adoptó lo siguiente:

“Estimar las alegaciones presentadas en fecha 26 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2619), y en consecuencia, modificar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de febrero de 2025, en el siguiente sentido:

- *Donde dice: “Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4678/2019), desde el 1 de julio de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la “Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones” del término municipal de Andratx.”*
- *Debe decir: “Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4678/2019), desde el 15 de mayo de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024, en aplicación de lo establecido en la “Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.”*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 4678/2019, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, viene motivada por el cumplimiento de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”*, concretamente el segundo y tercer apartado del artículo 23 que establece:

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

Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

a) *En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.*

b) *En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.*

c) *En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general."*

SEGUNDO.- Visto el informe emitido por la Inspectoría de obras Municipal en el que se señala que:

"Personada en la citada situació el dia 23/07/2025 es comprova que les obres d'excavació estan aturades. No obstant, es comprova que el solar està completament obert i accessible així com diferent material a la voravia. Fet que pot





Ajuntament d' Andratx

crear un perill al usuaris.

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

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

TERCERO.- La normativa aplicable es la siguiente:

- Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx 2024.
- La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

CUARTO.- Entre la documentación registrada en fecha 4 de julio de 2025, consta acta de paralización de las obras, firmada por el arquitecto, Antonio García Ruiz Puigserver.

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

Por todo lo expuesto, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a declarar la suspensión del plazo otorgado para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina, puesto que, según el informe de inspección de fecha 30 de julio de 2025, se ha constatado que las obras se paralizaron desde el 4 de julio hasta el 31 de agosto.

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





Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPIEDAD DE ACUERDO**

PRIMERO.- Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 4678/2019), desde el 4 de julio de 2025 hasta el 31 de agosto de 2025, en aplicación de lo establecido en la “*Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.*”

SEGUNDO.- Notificar esta resolución a las personas interesadas, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Expedient 5746/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 5746/2025**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA AISLADA EN CONJUNTO PLURIFAMILIAR**, situada en el **CAMI SANT CARLES, 32 (VIVIENDA 3) (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6367902DD4766N0003AD, solicitado por **D. JORGE JUAN ROSSELLÓ RAMÓN**, 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 10 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9374), siendo completado en fecha 30 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10131), y en fecha 28 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11131).





Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 25 de septiembre de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe emitido en fecha 24 de septiembre de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-14696).

3º.- En fecha 16 de octubre de 2025, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-13444).

4º.- En fecha 21 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

«7.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta en la parcel·la llicència de construcció de quatre habitatges unifamiliars aïllats i garatges, amb núm. d'expedient LO 1980/53, aprovada per la Corporació Municipal en sessió celebrada en data 03/03/80.

Segons la memòria del projecte:

“La realidad construida no coincide con el de la Licencia, a pesar de que el conjunto se construyó ya de la forma en la que nos la encontramos hoy día. De hecho, la vivienda, tal y como se puede ver en las fotografías, se encuentra en estado original. No se ha realizado ninguna renovación o mejora.”

Vista la documentació presentada en data 10/07/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-9374, es va presentar projecte de reforma d'habitatge aïllat en conjunt plurifamiliar. L'habitatge es va construir, junt amb tres habitatges més, amb la llicència LO 1980/53. No obstant això, l'habitatge no es va construir com el projecte que es va obtenir llicència. Concretament, la planta baixa coincideix amb el projecte però la planta pis no coincideix. Pràcticament tota l'edificació es troba dins la zona de protecció de Costes.

Ja que l'edificació es troba fora d'ordenació segons l'art. 129. c) de la Luib, el projecte proposa les següents actuacions:

“Dado la situación de inadecuación y/o fuera de ordenación de parte de la vivienda se propone la intervención de la vivienda mediante dos vías:





Ajuntament d' Andratx

1. *Reforma integral de las partes de la vivienda que se implantaron de la misma manera que en la Licencia original.*
2. *Obras de salubridad, seguridad e higiene en el resto del conjunto de la edificación, que no estén dentro de la zona de servidumbre de protección, al amparo del artículo 129c de la LUIB.*

PROPIUESTA DE INTERVENCIÓN:

1. **REFORMA PLANTA BAJA (COINCIDE 100% CON LA LICENCIA):** *se propone la renovación interior de la planta baja, (sin modificar la distribución) acabados, instalaciones, carpinterías, cocina y lavadero. Eliminación del escalón entre sala de estar y comedor y cocina. Renovación de la escalera.*

REFUERZO ESTRUCTURAL EN ZAPATAS: *las raíces de los pinos han dañado las zapatas que se pueden ver en el forjado sanitario. Se procederá a su refuerzo durante las obras.*

2. **OBRAS DE SALUBRIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE EN TODA LA VIVIENDA, MENOS EN LAS ZONAS ILEGALES PRESCRITAS SITUADAS DENTRO DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.**

- *SATE: incorporación de un sistema de aislamiento por el exterior de la vivienda para mejorar las condiciones de salubridad reduciendo la humedad y los puentes térmicos.*

- *CARPINTERIA EXTERIOR: sustitución de la carpintería exterior, tanto ventanas como persianas para mejorar la salubridad y eficiencia energética de la vivienda.*

- *TEJADOS: reparación de tejados varios y aislamiento de aquellas cubiertas que sirvan a partes interiores para mejorar la seguridad y la salubridad.*

- *TERRAZAS EXTERIORES: sustitución de pendientes, impermeabilización y pavimiento en las terrazas exteriores dado que algunas están filtrando al forjado sanitario dañándolo en consideración y cambio de pendientes para evacuar el agua hacia fuera de la casa para evitar futuras inundaciones. Seguridad estructural.*

- *INTERVENCIONES PUNTUALES EN ESTRUCTURA: reparación de cantos de forjado, vigas, pretilles de obra, barandillas que se encuentran en mal estado y pueden ser un peligro para los usuarios. Seguridad estructural.”*





Ajuntament d' Andratx

Es a dir, es proposa la reforma total de la planta baixa de l'habitatge i la part de la planta pis (part de l'habitatge coincident amb la llicència LO 1980/53), i obres de salubritat, seguretat i higiene permeses per l'art. 129.c. en la part que es troba fora d'ordenació i fora de la servidumbre de protecció de Costes. Segons la memòria aquestes obres de la planta pis, només afecten a la part que no està dins la zona de protecció de Costes.

En el informe tècnic anterior de data 24/09/2025 es va informar: «S'haurà de grafiar clarament en els plànols les zones i actuacions que es volen fer a la planta pis.»

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 16/10/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-13444, es presenta projecte refós bàsic i d'execució i **justificació de la baixada de pressupost per que no es posarà finalment SATE en tota la façana, només en una part.**

Segons la memòria presentada la proposta de intervenció es:

1. REFORMA PLANTA BAJA (COINCIDE 100% CON LA LICENCIA): se propone la renovación interior de la planta baja, (sin modificar la distribución) acabados, instalaciones, carpinterías, cocina y lavadero. Eliminación del escalón entre sala de estar y comedor y cocina. Renovación de la escalera y de la fachada.
2. INTERVENCIÓN EN PLANTA PISO (EN LA ZONA QUE COINCIDE 100% CON LA LICENCIA): renovación de carpintería de madera en escalera, baño 2, dormitorio 2 y dormitorio 3. Renovación fachada Sur, coincidente con la Licencia y fuera de la zona de Servidumbre de Protección.
3. REFUERZO ESTRUCTURAL EN ZAPATAS Y MUROS DE CONTENCIÓN: las raíces de los pinos han dañado las zapatas que se pueden ver en el forjado sanitario y muros exteriores de contención. Seprocederá a su refuerzo durante las obras.
4. OBRAS DE SALUBRIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE EN TODA LA VIVIENDA, MENOS EN LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.
 - CARPINTERIA EXTERIOR: sustitución de la carpintería exterior, tanto ventanas como persianas para mejorar la salubridad y eficiencia energética de la vivienda.





Ajuntament d' Andratx

- *TEJADOS: reparación de tejados varios y aislamiento de aquellas cubiertas que sirvan a partes interiores para mejorar la seguridad y la salubridad.*

-*TERRAZAS EXTERIORES: sustitución de pendientes, impermeabilización y pavimento en las terrazas exteriores dado que algunas están filtrando al forjado sanitario dañandolo en consideración y cambio de pendientes para evacuar el agua hacia fuera de la casa para evitar futuras inundaciones. Seguridad estructural. Además, los materiales utilizados para las terrazas exteriores son muy resbaladizos. Seguridad de utilización*

- *INTERVENCIONES PUNTUALES EN ESTRUCTURA Y MUROS: reparación de cantos de forjado, vigas, pretilles de obra, barandillas que se encuentran en mal estado y pueden ser un peligro para los usuarios tanto de la vivienda como de los porches y muros de terraza. Seguridad estructural.”*

Es proposa la reforma total de la planta baixa de l'habitatge i la part de la planta pis (parts de l'habitatge coincidents amb la llicència LO 1980/53), i obres de salubritat, seguretat i higiene permeses per l'art. 129.c. en la part que es troba fora d'ordenació i fora de la servidumbre de protecció de Costes. Per tant, les actuacions compleixen amb la normativa vigent.

No obstant això, consta informe del Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca, rebut en data 04/11/2025 amb registre núm. 2025-E-RC-6452 arran de la presentació de la declaració responsable per trobar-se les obres en zona de protecció, dient el següent:

«2) INFORME TÈCNIC

D'acord amb la delimitació del domini públic marítim terrestre (DPMT) vigent del terme municipal d'Andratx, les obres sol·licitades se situen a la zona de servitud de protecció i puntualment a la zona de servitud de trànsit.»

L'actuació puntual en la zona de trànsit consisteix en una part de la renovació del paviment de la terrassa. En aquest cas, no serà necessari autorització de l'Administració General de l'Estat prèvia a la concessió de la llicència, justificat en base a la Disposició Transitòria 14^a 1. b) del Reglament General de la Llei de Costes (R.D. 876/2014, de 10 d'octubre):

b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las





Ajuntament d' Andratx

construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración General del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud. Si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable. No será necesaria la emisión de este informe cuando se trate de obras de pequeña reparación que únicamente suponga cambio de elementos accesorios y las que exija la higiene, ornato y conservación, siempre que no supongan modificación del uso al que se encuentran destinados ni incremento relevante del valor de la edificación.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 16/10/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-13444, CONDICIONAT A les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»***

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda aislada en conjunto plurifamiliar, proyecto redactado por la arquitecta M. Pilar Casasnovas de Juan, con visado COAIB nº 11/10966/25, de fecha 8 de octubre de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de octubre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-13444).

La vivienda se construyó, junto con otras tres viviendas, al amparo de la licencia LO 1980/53. No obstante, la edificación no se ejecutó conforme al proyecto que obtuvo la licencia. En concreto, la planta baja coincide con el proyecto aprobado, pero la planta piso no.

Las actuaciones a realizar son las siguientes:





Ajuntament d' Andratx

1. "REFORMA PLANTA BAJA (COINCIDE 100% CON LA LICENCIA): se propone la renovación interior de la planta baja, (sin modificar la distribución) acabados, instalaciones, carpinterías, cocina y lavadero. Eliminación del escalón entre sala de estar y comedor y cocina. Renovación de la escalera y de la fachada.
2. INTERVENCIÓN EN PLANTA PISO (EN LA ZONA QUE COINCIDE 100% CON LA LICENCIA): renovación de carpintería de madera en escalera, baño 2, dormitorio 2 y dormitorio 3. Renovación fachada Sur, coincidente con la Licencia y fuera de la zona de Servidumbre de Protección.
3. REFUERZO ESTRUCTURAL EN ZAPATAS Y MUROS DE CONTENCIÓN: las raíces de los pinos han dañado las zapatas que se pueden ver en el forjado sanitario y muros exteriores de contención. Se procederá a su refuerzo durante las obras.
4. OBRAS DE SALUBRIDAD, SEGURIDAD E HIGIENE EN TODA LA VIVIENDA, MENOS EN LAS ZONAS SITUADAS DENTRO DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN.
 - CARPINTERIA EXTERIOR: sustitución de la carpintería exterior, tanto ventanas como persianas para mejorar la salubridad y eficiencia energética de la vivienda.
 - TEJADOS: reparación de tejados varios y aislamiento de aquellas cubiertas que sirvan a partes interiores para mejorar la seguridad y la salubridad.
 - TERRAZAS EXTERIORES: sustitución de pendientes, impermeabilización y pavimento en las terrazas exteriores dado que algunas están filtrando al forjado sanitario dañandolo en consideración y cambio de pendientes para evacuar el agua hacia fuera de la casa para evitar futuras inundaciones. Seguridad estructural. Además, los materiales utilizados para las terrazas exteriores son muy resbaladizos. Seguridad de utilización
 - INTERVENCIONES PUNTUALES EN ESTRUCTURA Y MUROS: reparación de cantos de forjado, vigas, pretilles de obra, barandillas que se encuentran en mal estado y pueden ser un peligro para los usuarios tanto de la vivienda como de los porches y muros de terraza. Seguridad estructural."

Es decir, se propone la reforma total de la planta baja de la vivienda (parte de la edificación amparada por la licencia LO 1980/53) y la ejecución de obras de salubridad, seguridad e higiene permitidas por el artículo 129.2.c) de la LUIB en la





Ajuntament d' Andratx

planta piso, que se encuentra fuera de ordenación.

Según la memoria, estas obras en la planta piso afectan únicamente a la parte que no se encuentra dentro de la zona de protección de Costas.

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

- **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, con R.G.E. 750, de fecha 26/01/2016).

Los condicionantes son los siguientes:

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

AESA: no será necesaria autorización de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA), en base al Decreto 584/1972, de 24 de febrero, sobre servidumbres aeronáuticas, según escrito de fecha 10 de noviembre de 2023 (R.G.E nº 2025-E-RC-6573), al considerarse las obras como una reforma interior en suelo urbano.

COSTAS (Zona de protección): consta presentada declaración responsable. Se presenta justificante con fecha 28 de agosto de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-11131).

Posteriormente, se adjunta informe del **Servicio de Autorizaciones Territoriales del Consell de Mallorca**, recibido con fecha 04 de noviembre de 2025 y con registro número 2025-E-RC-6452, a raíz de la presentación de la declaración responsable por encontrarse las obras en zona de protección, indicando lo siguiente: «*D'acord*





Ajuntament d' Andratx

amb la delimitació del domini públic marítim terrestre (DPMT) vigent del terme municipal d'Andratx, les obres sol·licitades se situen a la zona de servitud de protecció i puntualment a la zona de servitud de trànsit.»

La actuación puntual en la zona de tránsito consiste en una parte de la renovación del pavimento de la terraza. En este caso, **no será necesaria la autorización previa de la Administración General del Estado para la concesión de la licencia, justificado con base en la Disposición Transitoria 14^a, apartado 1.b), del Reglamento General de la Ley de Costas (R.D. 876/2014, de 10 de octubre): «b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, los titulares de las construcciones e instalaciones podrán realizar las obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. Tales obras no podrán ser autorizadas por el órgano urbanístico competente, sin que con carácter previo, la Administración General del Estado emita un informe favorable en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada. Este informe deberá emitirse en el plazo de dos meses desde su solicitud. Si en dicho plazo no se emitiera se entenderá que tiene carácter favorable. No será necesaria la emisión de este informe cuando se trate de obras de pequeña reparación que únicamente suponga cambio de elementos accesorios y las que exija la higiene, ornato y conservación, siempre que no supongan modificación del uso al que se encuentran destinados ni incremento relevante del valor de la edificación.»**

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, establece lo siguiente: «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 RLUIBM**,** en fecha 21 de





Ajuntament d' Andratx

noviembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda aislada en conjunto plurifamiliar, proyecto redactado por la arquitecta M. Pilar Casasnovas de Juan, con visado COAIB nº 11/10966/25, de fecha 8 de octubre de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de octubre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-13444), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por APR Vulnerabilidad de acuíferos.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de reforma de vivienda aislada en conjunto plurifamiliar, proyecto redactado por la arquitecta M. Pilar Casasnovas de Juan, con visado COAIB nº 11/10966/25, de fecha 8 de octubre de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de octubre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-13444), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por APR Vulnerabilidad de acuíferos.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA AISLADA EN CONJUNTO PLURIFAMILIAR**, situada en el **CAMÍ SANT CARLES, 32 (VIVIENDA 3) (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6367902DD4766N0003AD, a favor de **D. JORGE JUAN ROSSELLÓ RAMÓN**, proyecto redactado por la arquitecta M. Pilar Casasnovas de Juan, con visado COAIB nº 11/10966/25, de fecha 8 de octubre de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de octubre de 2025 (R.G.E. nº





Ajuntament d' Andratx

2025-E-RE-13444), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por APR Vulnerabilidad de acuíferos.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELLO URBANO (PUERTO DE ANDRATX).**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (PA·U1).**

2.- Plazos:

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

3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00.-€).**

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

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

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

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB nº 51 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

· Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
DOSCIENTOS MIL EUROS (200.000,00.-€).





Ajuntament d' Andratx

Expedient 5445/2025. Modificacions durant l'execució de les obres FAV

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

En relación al **expediente n.º 5445/2025**, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 9146/2023)**, situada en el **CARRER TONYINA, 21 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7365010DD4776N0001ZG, solicitado por **MARTIN BLESSING Y DOROTHEE BLESSING**, en cumplimiento con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, DE 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 26 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8734), siendo completado en fecha 23 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9884).

2º.- En fecha 4 de septiembre de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 29 de agosto de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-13676).

3º.- En fecha 25 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12336), siendo completado en fecha 29 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14048).

4º.- En fecha 7 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

«7.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta expedient núm. MA 1/2000 de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb





Ajuntament d' Andratx

piscina, atorgada per Comissió de Govern en data 18/02/2000 i amb Certificat Final d'Obra núm. 45/2012.

Consta expedient núm. 9146/2023 de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, aprovada per JGL en sessió de data 02/05/25 i 25/07/25.

Vista la documentació presentada en data 26/06/25 amb registre núm. 2025-E-RE-8734, es va sol·licitar modificació en el transcurs de les obres de la reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Les obres a realitzar es descriuen en la pàgina 4 de la memòria descriptiva.

Examinada la documentació es va informar en data 29/08/2025, les següents deficiències:

- «S'haurà d'acotar la nova proposta de tancament del solar que sembla que supera els 2m de alçada permès.

Haurà de complir amb l'art. 145. 2.:

«2. En les zones de tipologia d'edificació aïllada les tanques de solar al carrer o entre partions tendran una **altura màxima de 2 m** i es podran fer amb tancament **cec fins una cota màxima de 1 m** per damunt de la vorera o del terreny, podent-se complementar amb tancaments o proteccions diàfans, reixats o pantalla vegetal.»

- Els canvis proposats d'accés a l'habitatge, han de complir l'art. 32.2.:

«2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl lliure d'edificació, com poden ser terrasses o piscines, murs o similars, així com el resultant de la modificació del terreny, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 2 m en sòl urbà i 1,50 m en sòl rústic. **En les franges no edificables, en aplicació del paràmetre de reculada mínima, aquella dimensió no pot ser superior a 0,50 m**»

S'haurà d'aportar secció que justifiquin el compliment d'aquest article.»

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 29/10/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-14048, amb nº de visat 11/07051/25 de data 25/06/2025 i nº de visat 11/10235/25 de data 24/09/2025 amb l'estudi de seguretat i salut de data 29/09/2023 i núm. de visat V-2023/07213, les deficiències requerides en el informe anterior han





Ajuntament d' Andratx

quedat resoltes.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 29/10/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-14048, amb nº de visat 11/07051/25 de data 25/06/2025 i nº de visat 11/10235/25 de data 24/09/2025 amb l'estudi de seguretat i salut de data 29/09/2023 i núm. de visat V-2023/07213, 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.»***

5º.- En fecha 24 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe complementando el anterior:

“7.- INFORME TÈCNIC COMPLEMENTARI:

Les modificacions proposades no impliquen paralització de les obres en base a l'art. 156 de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes balears, de 29 de desembre.”

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 proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 9146/2023), proyecto con visado COAIB n.º 11/07051/25, de fecha 25 de junio de 2025 y 11/10235/25, de fecha 24 de septiembre de 2025, redactado por el despacho de arquitectos Icazar Proyectos S.L., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14048).

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

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





Ajuntament d' Andratx

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 encontramos ante una nueva licencia urbanística operará un nuevo plazo de caducidad, por lo tanto, entenderemos vigente el plazo ya transcurrido.

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, 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.

3. En ningún caso se podrán acoger a los beneficios del apartado 2 de este artículo aquellas obras que se lleven a cabo en edificios catalogados o incluidos en conjuntos histórico-artísticos, sujetos a la legislación de protección del patrimonio histórico de las Illes Balears o catalogados o protegidos por el planeamiento





Ajuntament d' Andratx

urbanístico.»

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 29 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14048) y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, por lo que no se deberán paralizar las obras por lo que no implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

CUARTO.- En fecha 7 de noviembre de 2025, siendo completado en fecha 24 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 9146/2023), proyecto con visado COAIB n.º 11/07051/25, de fecha 25 de junio de 2025 y 11/10235/25, de fecha 24 de septiembre de 2025, redactado por el despacho de arquitectos Icazar Proyectos S.L., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14048), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de proyecto de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina (MD de 9146/2023), proyecto con visado COAIB n.º 11/07051/25, de fecha 25 de junio de 2025 y 11/10235/25, de fecha 24 de septiembre de 2025, redactado por el despacho de arquitectos Icazar Proyectos S.L., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14048), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de





Ajuntament d' Andratx

Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPIEDAD DE ACUERDO**

PRIMERO.- Autorizar las **MODIFICACIONES DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 9146/2023)**, situada en el **CARRER TONYINA, 21 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7365010DD4776N0001ZG, solicitado por **MARTIN BLESSING Y DOROTHEE BLESSING.**, proyecto con visado COAIB n.^o 11/07051/25, de fecha 25 de junio de 2025 y 11/10235/25, de fecha 24 de septiembre de 2025, redactado por el despacho de arquitectos Icazar Proyectos S.L., y presentado en este Ayuntamiento en fecha 29 de octubre de 2025 (R.G.E. n.^o 2025-E-RE-14048), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELLO URBANO (PUERTO DE ANDRATX)**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR - U1**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TRECE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (874.513,54.-€).**

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





Ajuntament d' Andratx

del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.^o 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: **OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS TRECE EUROS CON CINCUENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (874.513,54.-€).**

Expedient 10602/2021. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.^o 10602/2021, correspondiente a la LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN DE GARAJE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situadas en POLÍGONO 10, PARCELA 173 – DS ES COLL BAIX 173 (T.M. ANDRATX), otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de marzo de 2023 a favor de D. **GUILLERMO ARTIGAO RAMÍREZ**, en cuanto a la solicitud de renuncia de la mencionada licencia, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES





Ajuntament d' Andratx

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de marzo de 2023, se otorgó licencia urbanística a la demolición de garaje en vivienda unifamiliar aislada, siendo notificada a los interesados en fecha 23 de marzo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-2942).

2º.- En fecha 16 de junio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de renuncia de la licencia urbanística n.º 10602/2021 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-555.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la parte interesada renuncia a la licencia urbanística n.º 10602/2021, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de marzo de 2023, correspondiente a la demolición de garaje en vivienda unifamiliar aislada, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que incluye, como forma de finalización del procedimiento, la renuncia del derecho. Esta renuncia del derecho debe ser aceptada de plano por la Administración declarando la finalización del procedimiento instado por el interesado, excepto que el escrito de iniciación haya sido formulado por dos o más interesados y la renuncia no la han formulado todos ellos, o bien, cuando existan terceros interesados que se hayan personado en el procedimiento y que insten su continuidad, o que en su caso, que la cuestión suscitada afecte al interés general.

"1. Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos.

2. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado.

3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

4. La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que





Ajuntament d' Andratx

fueron notificados del desistimiento o renuncia.

5. Si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, la Administración podrá limitar los efectos del desistimiento o la renuncia al interesado y seguirá el procedimiento”.

SEGUNDO.- De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano competente está obligado a dictar resolución expresa en cuanto a la renuncia del derecho del interesado.

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

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

****TERCERO.-** **Visto que consta expediente nº 9179/2023, de legalización para adecuar la vivienda unifamiliar aislada a licencia original (Demoliciones de soleras, porches y terrazas), concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 13/12/2024.

Consta también expediente nº 6587/2024, correspondiente a la licencia de primera ocupación (CFO) de las obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada, piscina y garaje, otorgada en virtud de Junta de Gobierno Local de fecha 21 de marzo de 2025.

Por tanto, las demoliciones de los porches se ejecutaron con la licencia del expediente nº 9179/2023.

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

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





Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE, en relación a la renuncia de la licencia urbanística nº 10602/2021, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de marzo de 2023 a favor de D. **GUILLERMO ARTIGAO RAMÍREZ**, correspondiente a la**LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN DE GARAJE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situadas en **POLÍGONO 10, PARCELA 173 – DS ES COLL BAIX 173 (T.M. ANDRATX)**.

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

PRIMERO.- Aceptar la renuncia formulada por D. **GUILLERMO ARTIGAO RAMÍREZ**, de la **LICENCIA URBANÍSTICA DE DEMOLICIÓN DE GARAJE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situadas en **POLÍGONO 10, PARCELA 173 – DS ES COLL BAIX 173 (T.M. ANDRATX)**, declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 2362/2019. Sancionador per Infracció Urbanística

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

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2362/2019 (168/2017- IU), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 5 de octubre de 2017, el Técnico de Patrimonio emite acta de inspección n.º 4 por una inspección realizada el mismo día en CARRER SA PLANETA 7 – ANDRATX, en el que describe:

"Bé inmóvil ubicat a l'espai protegit pel Pla Especial de Reforma Interior Es Pantaleu com dins l'àrea de protecció del Centre Històric Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina aprovat al nou catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH71 amb un grau de protecció ambiental.

[...]

III) Descripció de l'element:

Personats in situ, el tècnic de Patrimoni ha pogut comprovar que les obres relacionades amb la llicència d'obra CP 311/02017 no es troben iniciades.

No obstant, ja des de l'exterior es pot observar que han iniciat les obres d'una reforma completa d'una de les cobertes situada a la vessant de ponent del volum principal.

Des del interior es comprova que tot el forjat superior de l'aiguavés orientat cap a ponent del volum principal es troba reformat. Reforma estructural de tot el forjat de la coberta que contempla tant les bigues de fusta, l'entrebigat amb taulons de fusta, aïllament, capa de compressió superior, inici de la construcció d'un ampit amb bloquet, cèrcol o anivellació amb bloquet a la façana sud per anivellar la nova terrassa i voladís de fusta.

Aquesta nova coberta modifica l'existent creant un nou espai de teulada plana amb un ampit dins un espai que presentava una coberta amb una lleugera inclinació, coberta de fibrociment, sense poder especificar si les bigues eren pretensades o no





Ajuntament d' Andratx

(segons ortografies, fotografies de catalogació d'edificis i del centre històric i marques de l'encaixament de les bigues a la paet mestre central).

L'espai de coberta afectat correspon a uns 36m² aproximats.

A la vegada es pot comprovar que la coberta d'una caixa de l'escala exterior que comunica el primer pis amb el sector inferior ha sofert modificacions amb la creació d'una nova capa de compressió de formigó damunt noves bigades o revoltó (bovedilla). Afectant a un espai d'uns 4m² aproximats.

IV) Llicències d'obra atorgades:

Revisades les dades al meu abasts he pogut comprovar que a aquesta edificació només consten les següents llicències:

- CP 331/2017: Obres de renovació de pavimentació i alicatats de bany i cuina. Pendent de visita final dels tècnics de Patrimoni i Urbanisme.

-CP 333/2017: Renovació del sistema elèctric. En tramitació.

Per tant, les obres documentades no corresponen a cap llicència d'obra en tramitació ni atorgada. Afectant directament a una edificació ubicada dins un espai protegit pel Pla Especial de Reforma Interior Es Pantaleu com dins l'àrea de protecció del Centre Històric Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina aprovat al nou catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH71 amb un grau de protecció ambiental. Proteccions que impliquen unes directrius d'harmonització, protecció dels elements visuals des del vials, el tramat urbà, el seu subsòl i la prohibició d'el'augment del volums, entre altres. Per tant, s'ha procedit a modificar una coberta sense la llicència urbanística pertinente i s'ha creat un espai de terrassa superior i un ampit afectant a la visual tradicional d'aquesta coberta i sense els permisos adients.

V) FOTOGRAFIES I PLÀNOLS

[...]".

2º.- Mediante Decreto del Regidor de Urbanismo y Actividades núm. 2496/2017, de 6 de octubre de 2017, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, vuelo o subsuelo, que se puedan venir ejecutando o desarrollando en Carreró de Sa Planeta 7.





Ajuntament d' Andratx

Dicho Decreto se notificó en fecha 26 de octubre de 2017.

3º.- En fecha 28 de marzo de 2019, el Celador emite informe n.º 88/2019 LC por una inspección realizada en fecha 22/03/2019, en el que describe:

"Personat en l'habitatge situat en el carreró Sa Planeta, 7 i després de diversos intents sense poder accedir el seu interior el que subscriu informa que:

Realitzada una inspecció visual des de l'exterior de l'habitatge, s'observa l'existència d'una volada d'un metre d'amplària aproximadament, situat sobre bigues de fusta.

Les obres d'execució de coberta plana transitable han estat finalitzades, així com l'escala d'accés a la mateixa.

Es reflecteix l'estat de l'habitatge a les fotografies adjuntes:

[...]".

4º.- En fecha 16 de abril de 2019, el Arquitecto Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, en el que describe:

"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de DOS MIL TRESCIENTOS SEIS EUROS CON DIESCISEIS CÉNTIMOS (2.306,16.- €).

OBSERVACIONES: NO ES POSIBLE LEGALIZACIÓN al estar en el PERI d'Es PANTALEU y suponer incremento de volumen".

5º.- Consta informe de titularidad catastral de fecha 24/10/2019:

"Referencia catastral 0012809DD5801S0001ZL

TITULARIDAD Apellidos Nombre VENTURA JAUME ANDREAS DOMINIQUE

*NIF/NIE ****7169**

Domicilio fiscal XXX

Fecha de la alteración 23/11/2018».

6º.- En fecha 26 de noviembre de 2019, el Arquitecto emite informe complementario:

«INFORME

En relación al EXPEDIENTE: 2362/2019 de infracción urbanística.





Ajuntament d' Andratx

Con motivo de la construcción de una cubierta plana transitable con acceso a la misma en la calle Sa Planeta nº7, d' Andratx, referidos a la finca con referencia Catastral n.º:0012809DD5801S0001ZL.

Después de la valoración realizada a fecha de 05de noviembre de 2019 en la que se advierte que las obras no son legalizables.

Añado que el plazo para la ejecución de las obras de restitución es de 3 meses.

Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos».

7º.- Consta informe de titularidad catastral de fecha 3/12/2019:

«Referencia catastral 0012809DD5801S0001ZL

TITULARIDAD

Apellidos Nombre/Razón Social VENTURA JAUME ANDREAS DOMINIQUÉ

*NIF/NIE ****7169**

Domicilio fiscal XXX

Fecha de la alteración 23/11/2018

[...]]»

8º.- En fecha 11 de febrero de 2020, el Técnico de Patrimonio emite el informe siguiente:

“En relació a la demanda per part de la jurídica d'Urbanisme d'aquest consistori amb data del 25 de novembre de 2019 sobre la valoració sí els actes objectes de l'expedient suposen o no una desvirtuació greu, total o parcial, dels béns o espais protegits segons l'article 168.1 de la LUIB, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- El Sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent al PTM , les NNSS'07, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears i el Reglament General de la Llei 2/2014 de 25 de març, classificat com:

- Sòl urbà. Àmbit del Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu» Espai regulat per la disposició Transitòria quarta (NNSS'07) on estipula el següent:





Ajuntament d' Andratx

«. A les àrees territorials afectades per un futur PERÍ, 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»

- A més, dins l'àrea de protecció del Centre Històric «Es Pantaleu, Pou Amunt i s'Almudaina» aprovat al nou catàleg de Patrimoni i inclòs dins la fitxa CH71 amb un grau de protecció Ambiental.

Segon.- Revisada la documentació urbanística aquesta edificació consten dels següents expedients:

- CP311/2017. Renovació de pavimentació i alicatats de bany i cuina
- CP 333/2017. Renovació de sistema elèctric.
- CP 341/2017. Reforma de bany, aire condicionat, cobertes interiors i parets.
- 6930/2018. Llicència d'obres amb projecte bàsic i d'execució de reforma d'habitatge existent. (en tramitació).

Tercer.- Examinada la documentació existent dins aquest expedient es constata dues actes d'inspecció on certifiquen la modificació de la coberta, l'accés d'una nova escala, i la volada exterior d'un metre d'amplada. Elements que han afectat a la visual de la construcció i que impliquen un modificació de l'entorn o dels valors ambientals protegits. Per tant, aquestes obres corresponen a una desvirtuació parcial de l'espai protegit.

Quart.- Repassada la documentació existent dins els expedients de disciplina urbanística es constata que Plus Ultra Casa &Coaching & Consulting té oberts els següents expedients d'infracció urbanística:

- 5077/2018
- 5074/2018
- 2349/2019
- 1846/2019
- 2351/2019

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, el següent:





Ajuntament d' Andratx

- Les obres constatades a l'exterior de l'edificació objecte de l'expedient afecten a la visual de la construcció i impliquen un modificació de l'entorn o dels valors ambientals protegits. Per tant, aquestes obres corresponen a una desvirtuació parcial de l'espai protegit. Tot això, sense perjudici que al interior de l'edificació haguin pogut realitzar més obres sense la llicència corresponent i que no ha pogut ser constatades pels serveis municipals d'urbanisme.

- El promotor Plus Ultra Casa &Coaching & Consulting ha estat objecte d'un mínim de 5 expedients per infracció urbanística dins el nostre municipi. Per tant, s'haurà de valorar pel serveis jurídics si es d'aplicació l'article 184 de la LUIB en relació a les Circumstàncies agreujants, atenuants i mixtes. Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, el nostre lleial saber i entendre, i sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret".

9º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 4 de marzo de 2022, acordó conceder licencia urbanística de legalización de obras en vivienda unifamiliar entre medianeras, expediente 6930/2018, proyecto registrado en fecha 24 de febrero de 2021 (2021-E-RE-1340) con n.º de visado 11/01756/21 de día 24 de octubre de 2021, solicitado por PLUS ULTRA CASA COACHING CONSULTING SL, situada en CARRER SA PLANETA, 7- ANDRATX, referencia catastral 0012809DD5801S0001ZL, debiendo cumplir, con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas y con las prescripciones establecidas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio de fecha 02 de diciembre de 2021.

FINALIZACIÓN DE LA ACTUACIÓN:

Legalización de obras.

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 81.000'-€

ORGANISMOS: ---

PLAZOS:

Plazo de Iniciación: --

Plazo de Ejecución: --

OBSERVACIONES:





Ajuntament d' Andratx

- El proyecto legaliza las obras ejecutadas sin licencia establecidas en el expediente de infracción urbanística 2362/2019.

10º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 22 de abril de 2022 acordó iniciar procedimiento sancionador contra a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de propietario, y a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****, en concepto de promotor de las obras, por la comisión de una infracción MUY GRAVE tipificada en el art. 177.3.c) LOUS con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRERÓ DE SA PLANETA, 7 – ANDRATX, referencia catastral nº 7575627DD4777N0001YO, que se legalizaron con el expediente de legalización n.º 6930/2018, consistentes en: "Modificar una coberta i espai de terrassa superior i un amplit afectant a la visual tradicional d'aquesta coberta. Obras en vivienda unifamiliar entre medianeras descritas en el exp. 6930 /2018" .

11º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha de 17 de marzo de 2023, acordó nombrar instructora del procedimiento a la ALICIA ÁLVAREZ PULIDO.

12º.- En fecha de 22 de diciembre de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó declarar la caducidad y el archivo del expediente de disciplina urbanística iniciado en fecha de 22 de abril de 2022, e iniciar nuevo procedimiento sancionador contra ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de propietario, y a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****, en concepto de promotor de las obras, por la comisión de una infracción MUY GRAVE tipificada en el art. 177.3.c) LOUS con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRERÓ DE SA PLANETA, 7 – ANDRATX, referencia catastral nº 7575627DD4777N0001YO, que se legalizaron con el expediente de legalización n.º 6930/2018, consistentes en: "Modificar una coberta i espai de terrassa superior i un amplit afectant a la visual tradicional d'aquesta coberta. Obras en vivienda unifamiliar entre medianeras descritas en el exp. 6930 /2018" .

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 197.2 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la





Ajuntament d' Andratx

resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

Segundo.- El artículo 195.1 de la misma ley, dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

Tercero.- En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad.

En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

Cuarto.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que:

«En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».

Quinto.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero





Ajuntament d' Andratx

los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que llenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado**.**

Sexto.-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.

Séptimo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento hay que indicar que en el expediente de legalización n.º 6930/2018 consta informe de la Arquitecta Técnica Municipal de fecha 14/10/2021 en el que se indica que “*Aquest projecte legalitza les obres executades sense llicència establertes a l'expedient de infracció urbanística 2362/2019*”.

Por tanto, no procede iniciar el procedimiento de restablecimiento puesto que las obras se han legalizado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de día 4 de marzo de 2022 por el que se concedió licencia urbanística de legalización de obras en vivienda unifamiliar entre medianeras, expediente 6930/2018, proyecto registrado en fecha 24 de febrero de 2021 (2021-E-RE-1340) con n.º de visado 11/01756/21 de día 24 de octubre de 2021, solicitado por PLUS ULTRA CASA COACHING CONSULTING SL, situada en CARRER SA PLANETA, 7- ANDRATX, referencia catastral 0012809DD5801S0001ZL.

Octavo.- 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 y régimen legal anterior.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las





Ajuntament d' Andratx

administraciones públicas.

- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Se considera persona responsable a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.^º ****7169*, en concepto de propietario, según consta en el informe de titularidad catastral. También se considera persona responsable a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.^º B5777****, en concepto de promotor de las obras, de acuerdo con el informe del técnico de patrimonio de 11 de febrero de 2020.

Duodécimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que la DT 8^a apartado 5 LUIB dispone que “Los artículos 167 a 174 de esta ley serán de aplicación a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, a excepción de que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior”.

El artículo 163.2.d).iii LUIB establece que se considera infracción MUY GRAVE:

“Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a:





Ajuntament d' Andratx

[...]

- *Bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados en bienes o espacios catalogados en el planeamiento municipal, o declarados de interés cultural o catalogados”.*

El presupuesto de legalización de las obras es de 81.000,00 €

Conforme a la LUIB:

El artículo 168.1 LUIB regula los actos con incidencia en bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico:

“a) El derribo o la demolición, el desmontaje o la desvirtuación grave, total o parcial, de los bienes o espacios protegidos por la normativa en materia de patrimonio histórico-artístico, incluyendo los bienes o espacios protegidos por los catálogos municipales previstos en el artículo 48 de esta ley, se sancionarán con una multa del 200 al 300% del valor de lo destruido o alterado.

b) 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”.

Según el Técnico de Patrimonio no se trataría del supuesto de la letra a) sino que se tendría que sancionar de acuerdo con la letra b): *“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”.*

El artículo 183 de la LUIB establece: *“Cuando en el procedimiento haya alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos siguientes artículos, la multa se impondrá por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose esta en función de la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción”.*

Según consta en el informe del Celador de fecha 28 de marzo de 2019 *“Les obres d'execució de coberta plana transitable han estat finalitzades, així com l'escala d'accés a la mateixa.”* incumpliendo así la orden de suspensión de las obras dictada mediante Decreto del Regidor de Urbanismo y Actividades núm. 2496/2017, de 6 de





Ajuntament d' Andratx

octubre de 2017. Por tanto, se aprecia la concurrencia de la circunstancia agravante del art. 184.1.f) LUIB “*No observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado*”.

Visto lo anterior, procedería aplicar una sanción del 137,50 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **111.375,00 € para cada responsable** (81.000x 137,5%).

Conforme a la LOUS:

En aplicación del art. 177.3 c) y de no apreciarse circunstancias agravantes o atenuantes procedería una multa en grado medio. Sin embargo, el artículo 172 de la LOUS establece que: “*cuando en el procedimiento se aprecie alguna circunstancia agravante o atenuante de las recogidas en los dos artículos siguientes, la multa deberá imponerse por una cuantía de la mitad superior o inferior de la correspondiente escala, respectivamente, fijándose esta en función de la ponderación de la incidencia de estas circunstancias en la valoración global de la infracción*”.

Se aprecia circunstancia agravante al no observar las medidas cautelares de suspensión ordenadas con motivo del ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico perturbado, según consta en el informe del Celador de fecha 28 de marzo de 2019.

Visto lo anterior, procedería aplicar una sanción de **91.500,00 € a cada responsable**.

Sin embargo, se aprecia la aplicación de una circunstancia agravante a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****. En el expediente n.º 1582/2020 consta impuesta sanción firme por la comisión de una infracción MUY GRAVE del art. 163.2.d) LUIB por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante, en Carreró de Sa Planeta, 9, Andratx, referencia catastral núm. 0012808DD5801S0001SL, consistentes en “Reforma de vivienda”

El art. 173.e) LOUS establece que se considera circunstancia agravante “La comisión de la infracción por persona a quien se haya impuesto con anterioridad una





Ajuntament d' Andratx

sanción firme por cualesquiera infracciones graves o muy graves de las establecidas en esta ley en los últimos cuatro años”.

Visto que existe otra circunstancia agravante procedería aplicar una sanción de **120.000,00€ a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****.**

Por tanto, en aplicación de la DT 8^a apartado 5 LUIB, procede imponer una sanción de **91.500,00€** a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de propietario, y una sanción de **120.000,00€** a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****, en concepto de promotor de las obras, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

cargos o propuesta de resolución.

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

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución. d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.

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

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 22 de diciembre de 2023.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra a ANDREAS DOMINIQUE VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de propietario, y a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B-5777****, en concepto de promotor de las obras, por la comisión de una infracción MUY GRAVE tipificada en el art. 177.3.c) LOUS con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRERÓ DE SA PLANETA, 7 – ANDRATX, referencia catastral nº 7575627DD4777N0001YO, que se legalizaron con el expediente de legalización n.º 6930/2018, consistentes en:

"Modificar una coberta i espai de terrassa superior i un amplit afectant a la visual tradicional d'aquesta coberta.

Obras en vivienda unifamiliar entre medianeras descritas en el exp. 6930/2018".

Y como consecuencia:

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





Ajuntament d' Andratx

formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, 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 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en 81.000,00€, según el presupuesto del expediente de legalización, que son presuntamente constitutivas de una infracción muy grave del artículo 177.4.c) LOUS y les puede corresponder una multa de 6.000€ a 120.000€, y al apreciarse la concurrencia de circunstancias agravantes, supone imponer una sanción de **91.500,00€** a ANDREAS DOMINIQU VENTURA JAUME, con NIE n.º ****7169*, en concepto de propietario, y una sanción de **120.000,00€** a PLUS ULTRA CASA & COACHING & CONSULTING, S.L., con NIF n.º B5777****, en concepto de promotor, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a ANTELMO ENSEÑAT PALMER, 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 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





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

CUARTO.- TRASLADAR el presente acuerdo a Recaudación de este Ayuntamiento.

Expedient 8286/2020. Sancionador per Infracció Urbanística

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

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 8286/2020 iniciat en data 19 de febrer de 2021 per Acord de Junta de Govern Local incoat contra la Sra. amb NIE 4140XXXXR en relació a realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant al C/ FÀBRICA, 15 1º PORT D'ANDRATX d'aquest Terme Municipal, en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient de restabliment i sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG.

Per tal de poder continuar amb la tramitació dels esmentats expedients, s'ha de nomenar nou/va instructor/a.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm. 2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 8286/2020.

SEGON.- NOMENAR instructor/a dels esmentats expedients a la Sr/a. ALICIA





Ajuntament d' Andratx

ÁLVAREZ PULIDO, i Secretària dels mateixos a la Sr/a. MARTA DOLS SOLER dels procediments de disciplina urbanística esmentats amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructor/a.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

Expedient 6969/2021. Sancionador per Infracció Urbanística

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

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6969/2021 (IU 80/2014), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 18 de junio de 2014 el Arquitecto Técnico Municipal emitió un informe en el que concluyó lo siguiente:

"Atès al informe tècnic municipal de Vies i Obres de data 4 de juny de 2014, la instal·lació del tendal no suposaria impediment per al pas de vianants al carrer. (s'adjunta còpia).

Per tot quant s'ha exposat, es pot concloure el següent:

- Atès a que la obra d'instal·lació del tendal i el seu ús es provisional, la sol·licitud d'instal·lació del tendal, es objecte de llicència urbanística municipal segons els articles 134 i 136 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS).
- Atès a que la rampa ja es troba implantada sense la llicència d'obra corresponent, s'haurà de tramitar una llicència d'obra de legalització.
- Al tractar-se d'actes d'edificació i ús del sòl per un particular en uns terrenys afectats per la zona de servitud de protecció i trànsit de costes, i al mateix temps, essent terrenys de titularitat municipal al tractar-se de viari públic, no es podrà atorgar llicència d'obres fins que no s'atorgui la concessió o autorització





Ajuntament d' Andratx

correspondent per part de l'administració titular del domini públic. (art. 139 de la LOUS)".

2º.- En fecha 6 de noviembre de 2014 se solicita al Departamento de Servicios Comunitarios del Ayuntamiento información sobre la ocupación de vía pública, en la Calle Llebeig s/n (cantonada Jaume I 13) del restaurante Flexes. En su caso una copia de la ocupación donde se describan los metros, sillas, tarima.

3º.- En fecha 7 de noviembre de 2014 el Jefe de la Unidad de Servicios Comunitarios emite contestación a la anterior solicitud:

*"En contestació al seu escrit de data 6 de novembre passat, sol·licitant informació sobre la ocupació de via pública al carrer Llebeig s/n cantonada amb Jaume I, núm.13, Restaurant Flexas, de Sant Elm, plau-me enviar-li còpia del Decret núm. 2658/2013, de 4 de novembre, mitjançant el qual s'autoritzà a la Sra. Magdalena Flexas Moragues, titular del Restaurant Flexas, de Sant Elm, per ocupar la via pública amb taules i cadires al carrer Llebeig, 10'40 x 3'70 mts. (39m2), des de l'11 de Juliol fins el 31 de Desembre de 2013. Així mateix, s'adjunta còpia de l'ofici de la Regidora Delegada, de data 25 de Març de 2014, on es comunica a la Sra. Magdalena Flexas Moragues, com a representant del Bar Flexas, que d'acord amb l'article 9.6 de la Ordenança Fiscal reguladora de la tassa per ocupar terrenys deús públic amb taules i cadires en finalitat lucrativa, «**Una vegada autoritzada la ocupació, s'entén prorrogada mentre batlia no decideixi la caducitat o la persona interessada presenti una baixa justificada, o els seus legítims representants presentin la baixa en cas de defunció».***

*No obstant lo esmentat, i d'acord amb lo establert a la Disposició Transitòria de la Ordenança Municipal d'ocupació de la via pública amb taules, cadires i altres bens mobles, de data 18 d'Octubre de 2014, «**Totes les autoritzacions expresses d'ocupació de via pública amb taules, cadires i altres bens mobles, atorgades abans de l'entrada en vigor de la present Ordenança, tindran vigència fins el dia 31 de desembre de 2014, moment després del qual s'haurà de demanar formalment l'autorització d'ocupació, si es vol continuar gaudint de l'aprofitament realitzat.***

Aquesta anul·lació general d'autoritzacions ve motivada per una raó d'interès públic, com és la necessitat d'ordenar i racionalitzar les ocupacions de via





Ajuntament d' Andratx

pública amb taules, cadires i altres bens mobles en aquest municipi».

Se adjunta a esta contestación:

- Decreto de la concejal delegada de las Áreas de Turismo, Promoción Económica y Patrimonio núm. 2658/2013 de 4 de noviembre de 2013, de autorización para la ocupación de la vía pública con mesas y sillas en calle Llebeig, de Sant Elm.
- La comunicación a la interesada de 25 de marzo de 2014 sobre su solicitud de renovación de la ocupación de la vía pública.

4º. - Consta informe de titularidad catastral de fecha 17 de noviembre de 2014:

"Datos del Bien Inmueble

Referencia Catastral

4414101DD4841S0007EY

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social:

FLEXAS VICH GUILLERMO

*NIF/NIE: ***2106***

Domicilio fiscal : AV SAN TELMO 13 ARRACO (S')

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Datos del Bien Inmueble

Referencia Catastral

4414101DD4841S0008RU

TITULARIDAD CATASTRAL

FLEXAS BARCELO MAGDALENA

*NIF/NIE: ***1035***

Domicilio fiscal: CL FRANÇA 72

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Datos del Bien Inmueble





Ajuntament d' Andratx

Referencia Catastral

4414101DD4841S0009TI

TITULARIDAD CATASTRAL

FLEXAS VICH GUILLERMO

NIF/NIE: *2106****

Domicilio fiscal : AV SAN TELMO 13 ARRACO (S')

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Datos del Bien Inmueble

Referencia Catastral

4414101DD4841S0010EY

TITULARIDAD CATASTRAL

FLEXAS BARCELO MAGDALENA

NIF/NIE: *1035****

Domicilio fiscal: CL FRANÇA 72

07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)".

5º.- En fecha 17 de noviembre de 2014 la Inspectora de Obras emitió informe n.º 323 por una inspección realizada el 05/11/2014 en Avd. Jaume I 13 LOCAL, Sant Elm (Andratx), Suelo urbano, para atender el expediente LEG 38/14 y el expediente CSU 05/14.

"Descripció dels actes:

Personada en l'Avinguda Jaume I 13 LOCALS, el dia 5 de novembre de 2014 amb la documentació aportada amb RGE 4366 de 29 d'abril de 2014 i amb RGE 11805 de 24 d'octubre de 2014. Es comprova que l'estat actual del local s'ajusta al plànot adjunt a l'RGE 4366 de 29 d'octubre de 2014.

No obstant, s'aprecia que el local, que es visita, és el local resultant de la divisió d'un local primitiu. És dir que, primitivament hi havia un local, destinat a restaurant, i aquest local s'ha dividit creant dos nous locals. Un local, que aparentment no té un ús determinat i un local que té el restaurant que hi havia abans.





Ajuntament d' Andratx

Per la qual cosa, es comprova que s'han dut a terme obres consistents amb la divisió d'un local, realitzant una mitgera i obres per redistribuir el restaurant, ja que s'han realitzat nous banys, nova cuina al soterrani, nova barra de bar i altres obres com nou enrajolat i fals sostre entre d'altres. També s'aprecia que s'ha instal·lat una tarima a la via pública.

Amb la documentació que consta a l'expedient LEG 28/14, es comprova que les obres consistents en l'execució del tancament divisori del local dins la zona de servitud de trànsit estan denegades per part de demarcació de costes. Obres que estan realitzades en el moment de la inspecció.

Amb les eines que tinc a la meva disposició, es comprova que a l'Ajuntament consten els següents expedients d'obra:

- LO 425/88: per obrir una finestra i reduir la porta de garatge i porta d'entrada. Llicència concedida en data 19 d'octubre de 1988.
- LO 435/92: per reparar la façana principal, aplacat de pedra natural, cornisa de teules en façana. Aquest expedient no va obtenir llicència d'obres.
- MN 57/93: per empalme i escomesa de clavegueram. Llicència en data 19 de febrer de 1993.
- MN 58/93: per empalme i escomesa de clavegueram. Llicència en data 19 de febrer de 1993.
- LEG 38/14: per la legalització de les obres realitzades, la divisió del local i nous banys. Expedient informat deficiències pel tècnic municipal.

A l'Ajuntament també consta una ocupació de via pública per taules i cadires. On ja constava un informe tècnic que informava que s'havia instal·lat la tarima sense la corresponent llicència d'obres".

Descripción obras sin licencia:

1. Realización de una medianería, de unos 35m² aprox., que divide un local, creando un local nuevo.
2. Redistribuir del restaurante unos 75m² aprox.. Creando una nueva cocina en el sótano, nuevos baños, nueva barra de bar, nuevas instalaciones, tanto de fontanería como electricidad, nuevo embaldosado, nuevo falso techo...etc...



Ajuntament d' Andratx

3. Instalación de una tarima de madera de unos 30 m2 aprox. en la vía pública.

Identifica como personas responsables a:

- Propietario de los puntos 1, 2 y 3: GUILLERMO FLEXAS VICH, con NIF n.^o ***2106**.
- Propietaria del punto 1: MAGDALENA FLEXAS BARCELO, con NIF n.^o ***1035**.

6º.- En fecha 5 de septiembre de 2016, el Arquitecto Técnico Municipal emite un informe de valoración cautelar de las obras sin licencia:

"Descripción de obras sin licencia:

[...]

1. Local sin uso determinado...98m²

$98,00 \text{ m}^2 \times 1 (\text{Q}) \times 1 (\text{M}) \times 1,15 (\text{C}) \times 344,00 \text{ €/m}^2 (\text{nov. 2014}) = 38.768,80 \text{ €}$

2. Local uso restaurante...75m²

$75,00 \text{ m}^2 \times 1 (\text{Q}) \times 1 (\text{M}) \times 2,00 (\text{C}) \times 344,00 \text{ €/m}^2 (\text{nov. 2014}) = 51.600,00 \text{ €}$

3. Instalación tarima de madera sobre la vía pública... 30m²

Tarima maciza para exterior, formada por tablas de madera maciza, tratada, fijadas sobre estructura metálica tubular de acero galvanizado...120€/m² x 30 m² = 3.600€

LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de NOVENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (93.968,80.- €)

El plazo de ejecución de las obras descritas se estima en 4 meses".

7º.- En fecha 21 de octubre de 2016, la Junta de Gobierno Local acordó:

"1r.- ORDENAR al Sr. GUILLERMO FLEXAS VICH i a la Sra. MAGDALENA FLEXAS BARCELÓ, en concepte de promotores i propietaris, la suspensió de tots els actes de parcel·lació urbanística, urbanització, construcció o edificació i instal·lació, o qualsevol altre de transformació o ús del sòl, del vol o del subsòl, que es puguin venir executant o desenvolupant a l'Avinguda Jaume I, número 12 del nucli de població de Sant Elm, en conseqüència,

[...]





Ajuntament d' Andratx

2n.- D'acord amb allò que disposen els articles 151 i 161 de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl (LOUS), iniciar un procediment de restabliment de l'ordre jurídic pertorbat amb motiu de la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant a l'Avinguda Jaume I, número 13 del nucli de població de Sant Elm al Sr. GUILLERMO FLEXAS VICH i a la Sra. MAGDALENA FLEXAS BARCELÓ, en concepte de promotores i propietaris, i com a conseqüència:

[...]

3r.- Igualment, en virtut també de l'article 164.1 de la LOUS, iniciar un procediment sancionador per infracció urbanística contra el Sr. GUILLERMO FLEXAS VICH i a la Sra. MAGDALENA FLEXAS BARCELÓ, en concepte de promotores i propietaris, per la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense ajustar-se al títol habilitant, consistents en:

[...]".

Se nombró como Instructor de ambos procedimientos a MATEU CLOQUELL DONADO.

El acuerdo se notificó en fecha 9 de noviembre de 2016.

8º.- En fecha 10 de noviembre de 2016, GUILLERMO FLEXAS VICH, con RGE núm. 12456, solicita copia del expediente núm. 80/2014.

9º.- En fecha 17 de noviembre de 2016, GUILLERMO FLEXAS VICH, con RGE núm. 12748, solicita copia del expediente núm. 80/2014 y la ampliación del plazo para presentar alegaciones.

10º.- Mediante Decreto de Alcaldía n.º 3049, de 17 de noviembre de 2016, se denegó la Licencia urbanística de obra sin proyecto Expte. 38/2014-LG a D. FLEXAS VICH GUILLERMO, para legalización de trabajos de mejora, embaldosado suelos, instalación líneas nuevas de alimentación y desagüe, en AV JAUME I, 13 LOCAL de San Telm, referencia catastral nº4414101DD4841S00010EY.

11º.- Mediante Decreto de Alcaldía n.º 3042/2016, en fecha 29 de noviembre de 2016, se acordó la ampliación de 7 días para presentación de alegaciones del Expediente 80/2014-IU.

12º.- En fecha 2 de diciembre de 2016, GUILLERMO FLEXAS VICH, con RGE núm.





Ajuntament d' Andratx

13476, presenta alegaciones*.*

13º.- En fecha 20 de diciembre de 2016, GUILLERMO FLEXAS VICH, a través de su representante, con RGE núm. 13927, solicitó vista y copia del expediente.

14º.- En fecha 28 de febrero de 2017, MAGDALENA FLEXAS BARCELO, a través de su representante, con RGE núm 2581, solicita que se le expida copia íntegra de los expedientes IU 80/2014, LG 38/2014 y LO 209/1973.

15º.- En fecha 24 de marzo de 2017, GUILLERMO FLEXAS VICH, con RGE núm 3427, solicita copia del decreto de alcaldía núm. 3049 denegación licencia expediente 38/14, copia íntegra del expediente de infracción urbanística IU 80/2014 de conformidad con el artículo 35 a) de la ley 30/92 de 26 de noviembre de aplicación al referido expediente en especial: acuerdo de inicio del expediente, informe jurídico previo a la suspensión, informes jurídicos y técnicos que sustenten la imposibilidad de legalización de las obras objeto del expediente y el informe de valoración.

16º.- En fecha 4 de abril de 2017, el Instructor emite una Propuesta de Resolución:

"1er. - DESESTIMAR les alegacions presentades en el recurs de reposició presentat en data 5 de desembre de 2016 en seu de l'expedient IU-80/2014.

2on. - IMPOSAR a la Sra. MAGDALENA FLEXAS BARCELÓ i al Sr. GUILLERMO FLEXAS VICH, la sanció de 70.476,6€, equivalent al 75% de la valoració de les obres següents.

[...]

3er.- ORDENAR a la Sra. MAGDALENA FLEXAS BARCELÓ i al Sr. GUILLERMO FLEXAS VICH, en qualitat de promotor i propietari, la demolició de les obres executades sense llicència i no legalitzades ni legalitzables a l'Avinguda Jaume I, número 13 del nucli urbà de Sant Elm d'aquest terme municipal de les obres següents:

[...]".

El acuerdo se notificó en fecha 21/04/2017 y 24/04/2017.

17º.- En fecha 11 de mayo de 2017, RGE núm. 5979, MAGDALENA FLEXAS BARCELÓ presenta alegaciones.





Ajuntament d' Andratx

18º.- En fecha 15 de mayo de 2017, RGE núm. 5965, GUILLERMO FLEXAS VICH presenta alegaciones.

19º.- En fecha 19 de mayo de 2017, RGE núm. 6220, MAGDALENA FLEXAS BARCELÓ presentó recurso de reposición, manifestando que “*la única obra que si bien no había promovido, se había ejecutado en parte sobre el local de su propiedad, era la pared medianera de 35m*”.

20º.- En fecha 22 de mayo de 2017, RGE núm. 6286, MAGDALENA FLEXAS BARCELÓ presentó alegaciones junto con un informe de valoración de las obras realizadas en el local con referencia catastral 4414101DD4841S0007EY sito en AV. JAUME I, 13 – PT2.

21º.- El 13 de julio de 2017, el Regidor de Urbanismo y Actividades, considerando las alegaciones verbales presentadas por el propietario, solicitó de manera urgente la reconexión del suministro eléctrico en la AVDA. JAUME I, 13 de SAN TELMO, titularidad de GUILLERMO FLEXAS VICH y MAGDALENA FLEXAS BARCELO.

22º.- En fecha 9 de agosto de 2017, el Arquitecto Técnico Municipal, con el fin de contestar las alegaciones presentadas anteriormente, solicita que se notifique a la propiedad del inmueble que se permita la entrada a los servicios técnicos con tal de inspeccionar el estado actual y dimensiones de las actuaciones denunciadas.

23º.- En fecha 15 de septiembre de 2017, RGE núm. 11054, ENDESA comunica:

“En contestación a su escrito con referencia Exp. 80/2014-IU, por el cual nos solicitaban la reconexión de su suministro eléctrico en el domicilio sito en la calle de l'Avinguda Jaume I, 13 de Sant Elm, término municipal de Andratx, y cuyo corte se realizó el 01/12/2016, les comunicamos que en fecha 24/07/2017 se ha realizado dicha reconexión”.

24º.- En fecha 19 de septiembre de 2017, el Instructor emite informe propuesta:

“Visto el expediente de disciplina urbanística IU 80/2014 relativo a una presunta infracción en la Avenida Jaume I, 13 de Sant Elm.

Visto la Propuesta de Resolución emitida por el Instructor del Expediente de fecha 04 de abril de 2017, del procedimiento de disciplina urbanística instruido contra el Sr. GUILLERMO FLEXAS VICH i la Sra. MAGDALENA FLEXAS BARCELO, recibida la notificación en fecha 24-04-2017 y 21-04-2017.





Ajuntament d' Andratx

Vista la instancia presentada por Doña Magdalena Flexas Barceló de fecha 25-05-2017, con Registro General de Entrada núm. 6286, de alegaciones contra la valoración de las obras emitido por el Arquitecto Técnico Municipal.

Visto el informe del Arquitecto Técnico Municipal solicitando requerimiento a la propiedad del inmueble para realizar inspección del estado actual y dimensiones de las actuaciones denunciadas, y que vistas las instancias presentadas por el Sr. Guillermo Flexas Vich con RGE 10470, de fecha 30-08-2017 y por Doña Magdalena Flexas Barceló con RGE 10775, de fecha 08-09-2017 comunicando día y fecha para realizar la inspección técnica.

De acuerdo con la Ley 39/2015, de 1 de octubre del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas en su artículo 22. - Suspensión del plazo máximo para resolver, en el punto 1.d) que dice: Cuando se soliciten informes preceptivos a un órgano de la misma o distinta Administración, por el tiempo que medie entre la petición, que deberá comunicarse a los interesados, y la recepción del informe, que igualmente deberá ser comunicada a los mismos. Este plazo de suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses. En caso de no recibirse el informe en el plazo indicado proseguirá el procedimiento.

Vista instancia con RGE 10053, de fecha 21-08-2017 de doña Magdalena Flexas Moragues, en la que presenta Proyecto de redistribución de la actividad.

De acuerdo con la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, y en particular visto el Artículo 156.1, que dice: No se puede resolver el procedimiento sancionador, y se debe considerar suspendido, mientras no se hay resuelto, de forma expresa o presunta, el procedimiento de legalización.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto:

PRIMERO.- Procede la suspensión del expediente de disciplina urbanística núm. IU 80/2014.

SEGUNDO.- Notificar dicha suspensión a los interesados".

Se notificó en fecha 26/09/2017 y 28/09/2017.

25º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 13 de agosto de 2021, acordó:





Ajuntament d' Andratx

"PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm 6969/2021 (80/2014 IU).

SEGON.- NOMENAR instructora de l'esmentat expedient a la Sra. MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG, i Secretaria del mateix a la Sra. JUANA MARIA BONET PUIG del procediment de disciplina urbanística esmentat amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

[...]".

26º.- En fecha 3 de diciembre de 2021 la Jefa de Catastro emite informe de titularidad catastral:

"Solicitud:

4414101DD4841S0008RU

4414101DD4841S0010EY

4414101DD4841S0009TI

4414101DD4841S0007EY

REFERENCIA CATASTRAL – Localización.

4414101DD4841S0008RU - AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:02 SUBD

HORIZONTAL CGO 2-2

4414101DD4841S0010EY - AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:02 SUBD

HORIZONTAL CGO 3-2

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: FLEXAS BARCELO MAGDALENA

*NIF/NIE: ***1035***

*Domicilio fiscal : ****

Derecho: 100,00% de Propiedad





Ajuntament d' Andratx

Fecha de la alteración: 20/01/2012

REFERENCIA CATASTRAL- Localización.

4414101DD4841S0009TI - AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:01 SUBD

HORIZONTAL CGO 3-1

4414101DD4841S0007EY - AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:01 SUBD

HORIZONTAL CGO 2-1

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: FLEXAS VICH GUILLERMO

NIF/NIE: ***2106***

Domicilio fiscal : ***

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 10/04/2006”.

27º.- En fecha 11 de mayo de 2022 el Arquitecto Municipal emite informe técnico:

“Con motivo de la solicitud de los servicios jurídicos, en relación con el expediente de Infracción Urbanística 6969/2021 (anteriormente 80/2014-IU) y como respuesta a la tasca T2021/14028 de 22 de noviembre de 2021, el técnico que suscribe informa:

I. Observaciones:

Antecedentes:

LO 425/88 - LO 435/1992 - MN 57/1993 - MN 58/1993.

LEG 38/2014: DENEGADA. Se solicitó documentación para subsanar las deficiencias técnicas que no se presentaron.

No se aporta documentación correspondiente y necesaria para una licencia de segregación.

Consta informe de la DEMARCACIÓ DE COSTES EN LES ILLES BALEARS DEL MINISTERI DE MEDI AMBIENT, a partir del cual se denegó la licencia de legalización, y que transcribo literalmente:

“...solar està afectat per la zona de servitud de protecció i trànsit i totalmente exclòs





Ajuntament d' Andratx

del DPMT.

Les obres proposades dins la zona de servitud de protecció es troben incloses al supòsit de la disposició transitòria quarta, apartat 2c de la Llei de Costes i dispositió transitòria tretzena, apartat 1.c del Reglament de Costes, que indiquen que es poden realitzar obres de reparació i millora, sempre que no impliquin augment de volum de les construccions existents i sense que el increment de valor que aquelles comporten pugui ser tingut en compte a efectes expropiatoriis.

Les obres proposades dins la zona de servitud de trànsit, consistents en la substitució de l'enrajolat i la redescoració del local, es poden considerar petites reparacions per a la higiene i conservació, i per tant estarien permeses segons la disposició transitòria quarta, apartat 2.b. de la llei de Costes i dispositió transitòria trezena, apartat 1.b. del seu reglament.

D'acord amb l'informe de la demarcació de Costes de les Illes Balears del ministeri de Medi Ambient, les obres proposades dins la zona de servitud de trànsit consistents en el tancament divisorí, no es poden informar favorablement, ja que no compleixen amb les determinacions de l'article 44.3 del Reglament de Costes, on s'assenyala que la zona de servitud de trànsit haurà de quedar lliure.

CONCLUSIÓ

Per l'abans exposat, cal concloure que:

- Les obres previstes dins l'expedient a la zona de servitud de protecció i de trànsit consistents en la reparació i pintura de la façana principal, el tancament del local (només el que està afectat per la zona de servitud de protecció), la substitució de l'enrajolat i redescoració del local són tècnicament viables i s'informen favorablement.*
- Les obres previstes dins l'expedient a la zona de servitud de trànsit consistents en el tancament del local s' informen desfavorablement. ...”*

Por lo que, en virtud del informe de Costas se deniega la licencia de Legalización.

En relación a la instalación de la tarima de madera, se indica que actualmente la normativa urbanística no contempla ninguna regulación específica, ni su posible autorización o regulación en la vía pública. Por ello, de manera genérica, desde el departamento de urbanismo, se entiende que podría LEGALIZARSE la instalación de la tarima, constando en el expediente autorización municipal por estar en dominio





Ajuntament d' Andratx

público, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas. Previa autorización del Costas (organismo afectado). En caso de que la tarima este ubicada en la zona de tránsito esta no podrá colocarse.

En cualquier caso para poder instalarse la tarima debe disponer de licencia urbanística.

VALORACIÓN CAUTELAR DE LAS OBRAS SIN LICENCIA

II. Descripción de obras sin licencia según informes de inspección:

Se procede a realizar la valoración de las obras descritas por el celador municipal:

1.- “ ...- Licencia de segregación de locales no solicitada/presentada...”

Se trata de la división de un local en dos, sin licencia de segregación.

Según información catastral disponible: El local CGO3-1 6 corresponde a la ref catastral: 4414101DD4841S0009TI, con una superficie construida segun catastro de 66m². El local CGO 3-2 corresponde a la ref catastral: 4414101DD4841S0010EY, con una superficie construida segun catastro de 99m².

2.- Redistribuir el restaurante de unos 75m². Creando nueva cocina en sótano, nuevos baños, nueva barra de bar, nuevas instalaciones, tanto de fontanería como electricidad, nuevo embaldosado, nuevo falso techo, etc.

3.- Instalación de tarima. 30m²

III. Valoración

a) Criterios de valoración:

- A efectos de realizar la valoración se considera que:

Se calcula cuál es el valor de los dos agrupados y cuál el valor de los dos locales por separado y dicha diferencia, en caso de producirse un aumento de valor, sería la que constituiría la base para la aplicación de la sanción.

Se realiza valoración para determinar el aumento del valor obtenido con la operación de convertir un local en dos, y se considerará:

Por una parte el valor de cada uno de los locales segun su superficie (99m² y por otra parte 66m²)y al sumatorio de ambos se le aplica un coeficiente corrector dado





Ajuntament d' Andratx

el ancho de fachada. Dicho coeficiente corrector es de 1,05.

Por otra parte se considera el valor de la superficie total una vez unificados ambos locales (165m²) y se le aplica un coeficiente corrector de suelo de 0,85.

Por se adopta el **METODO SIMPLIFICADO DEL CALCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA EN BASE A LOS COSTES DE LA CONSTRUCCION TIPO EN LAS ILLES BALEARS** a fecha del la realizacion de las obras, por tanto abril de 2021.

Por lo tanto Modulo del mes de noviembre 2014: 344,00.-€/m²

Se trata de una tipologia de Edificios comerciales y administrativos, en Planta bajas comercial, por lo tanto el coeficiente C 1,15.

Y calidades para una tipologia estandar.

La reforma es integral y sin afectacion estructural el coeficiente de reforma (R) 0,7.

b) Cálculos de Valoración:

FORMULA PARA EL CALCULO DEL PEM DE REFERENCIA

$PEM = \sum (\text{Superficie en m}^2 \times Q \times M \times \text{Coeficiente C} \times \text{Coef. Correct. Suelo}) \times Rx \times \text{Modulo mes}$

TABLA DE COEFICIENTES C

Edificios comerciales y administrativos: - Plantas bajas comerciales C: 1,15

COEFICIENTES QUE AFECTAN A LAS TIPOLOGIAS

Coeficiente de Calidad (Q) : 1

Coeficiente Moderador (M): 1

Coeficientes correctores de suelo:

A) Fachada a varias vias publicas.

A-1) Parcela con dos fachadas a via publica, formando esquina: coeficiente 1,10.

B) Longitud de fachada: coeficiente 0,60 a 1,00.

En las parcelas cuya longitud de fachada sea inferior a la mínima establecida por el planteamiento, se aplicará un coeficiente corrector, en ningún caso inferior a 0,60.

En este caso: coeficiente 0,85





Ajuntament d' Andratx

C) Forma irregular de la parcela, que impide o dificulta la obtencion del rendimiento previsto en el planeamiento: coeficiente 0,85

D) Mejora condiciones superficie: coeficiente 1,05 0,85

A efectos de realizar la valoración de elementos unitarios (tarima) se realiza adoptando el Generador de precios de la construcción España. CYPE Ingenieros, S.A.

VALORACIÓN

1º- SEGREGACIÓN DE LOCAL

A- Aumento de valor por agregación de locales valorados independientemente de:
99m² +66m² con reforma integral sin afectación estructural.

1- PEM 1= (99m² X 1 X 1 X 1,15 x 1,1) X 0,7 X 344,00.-€/m²= 27.415,08.-€

2- PEM 2 = (66m² X 1 X 1 X 1,15 x 1,1) X 0,7 X 344,00.-€/m²= 18.276,72.-€

P.E.M. A = Σ (PEM 1+PEM2) coef.corrector fachada (1,05) = 45691,80 X 1,05.-€

Σ P.E.M.: 47.976,39.-€

B- Superficie locales agrupados : 165m²

P.E.M. SUP. UNIFICADA X coef. D (cond.:0,85)

B- PEM B = ((165m² X 1 X 1 X 1,15 x 0,9) X 0,7 X 344,00.-€/m²)x 0,85 = 34.954,22.-€

P.E.M. TOTAL: Σ PEM A - PEM B unificado: 47.976,39- 34.954,22= 13.022,16.-€

LA VALORACION TOTAL POR EL AUMENTO DEL VALOR OBTENIDO CON LA OPERACION DE DIVISIÓN DE UN LOCAL EN DOS, asciende a la cantidad de TRECE MIL VEINTIDÓS EUROS CON DIECISEIS céntimos (13.022,16.-€)

2.- VALORACIÓN REFORMA RESTAURANTE.

P.E.M. reforma restaurante= (75m² X1X1X1,15) X 0,7 X 344,00.-€/m²= 20.769,00.-€

LA VALORACION DE LA REFORMA DEL RESTAURANTE, asciende a la cantidad de VEINTE MIL SETECIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS (20.769,00.-€)

3.- VALORACIÓN TARIMA: PEM TARIMA DE MADERA EXTERIOR





Ajuntament d' Andratx

m² Tarima de madera para exterior. 120,00€

30m2 x 120,00€/m2= 3600,00.-€

PEM TARIMA MADERA: 3.600,00.-€

El plazo estimado de reposicion a su estado original es de 2 meses.

OBSERVACIONES:

Las obras NO situadas en la zona de tránsito de Costas PODRÍAN SER LEGALIZABLES, siempre y cuando se ajusten a las NNSS'07 de Andratx y no excedan los parametros urbanisticos que la normativa establece.

Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos".

28º.- En fecha 17 de mayo 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 6969/2021 (anteriormente 80/2014-IU) y como respuesta a la tasca T2021/14028 de 22 de noviembre de 2021, el técnico que suscribe realiza un informe complementario:

INFORME COMPLEMENTARIO

III. Valoración – PEM 1.

correspondiente a la ref. catastral 4414101DD4841S0010EY (Pl:00 Pt:02)

a) Criterios de valoracion:

A efectos de valorar la reubicación de la actividad (PEM 1.-):

Se adopta el METODO SIMPLIFICADO DEL CALCULO DEL PRESUPUESTO DE REFERENCIA EN BASE A LOS COSTES DE LA CONSTRUCCION TIPO EN LAS ILLES BALEARS a fecha del la realizacion de las obras, por lo tanto Modulo del mes de noviembre 2014: 344,00.-€/m²

b) Cálculos de Valoración:

FORMULA PARA EL CALCULO DEL PEM DE REFERENCIA

PEM =Σ(Superficie en m² x Q x M x Coeficiente C x Coef.Correct.Suelo)xRxModulo mes





Ajuntament d' Andratx

TABLA DE COEFICIENTES C

Edificios comerciales y administrativos: - Plantas bajas comerciales C: 1,15

COEFICIENTES QUE AFECTAN A LAS TIPOLOGIAS

Coeficiente de Calidad (Q) : 1

Coeficiente Moderador (M): 1

1- Local sin uso determinado-98m2.

$$PEM\ 1= (98m^2 \times 1 \times 1 \times 1,15 \times 1,1) \times 344,00.-\text{€}/m^2 = 38.768,80.-\text{€}$$

$$PEM\ 1.- : 38.768,80.-\text{€}$$

LA VALORACION TOTAL POR LA REUBICACIÓN DE LA ACTIVIDAD DE UN LOCAL asciende a la cantidad de TRENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCIENTA céntimos (38.768,80.-€)

III. Valoración – PEM 2

a) Criterios de valoracion:

A efectos de realizar la valoración de elementos unitarios (construcción muro medianero de 35m2- PEM 2) se adoptando el Generador de precios de la construcción España. CYPE Ingenieros,S.A.

b) Cálculos de Valoración:

2.- Construcción de muro medianero de 35m2

m²

Muro de medianera, de fábrica de bloque cerámico para revestir.

42,50.- €/m²

Muro de medianera, de 25 cm de espesor de fábrica, de bloque cerámico machihembrado para revestir, 25x30x25 cm, con huecos verticales que permiten el paso de instalaciones sin rozas, con juntas horizontales y verticales de 10 mm de espesor, junta rehundida, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, M-5, suministrado a granel.

$$PEM\ 2.- 35m^2 \times 42,50 = 1487,50.-\text{€}$$





Ajuntament d' Andratx

PEM 2.- : 1.487,50.-€

LA VALORACION TOTAL POR LA CONSTRUCCIÓN DE UN MURO MEDIANERO asciende a la cantidad de MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA céntimos (1.487,50.-€)

El plazo estimado de reposicion a su estado original es de 2 meses.

OBSERVACIONES:

Las obras NO situadas en la zona de tránsito de Costas PODRÍAN SER LEGALIZABLES, siempre y cuando se ajusten a las NNSS'07 de Andratx y no excedan los parametros urbanisticos que la normativa establece.

Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos”.

29º.- En fecha de 20 de mayo de 2022, la Junta de Gobierno Local acuerda iniciar procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística perturbada y procedimiento sancionador contra GUILLERMO FLEXAS VICH, con NIF n.º ***2106**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:01 SUBD HORIZONTAL CGO 3-1 (referencia catastral n.º 4414101DD4841S0009TI) y AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:01 SUBD HORIZONTAL CGO 2-1 (referencia catastral n.º 4414101DD4841S0007EY) y contra MAGDALENA FLEXAS BARCELO, con NIF n.º ***1035**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:02 SUBD HORIZONTAL CGO 2-2 (referencia catastral n.º 4414101DD4841S0008RU) y AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:02 SUBD HORIZONTAL CGO 3-2 (referencia catastral n.º 4414101DD4841S0010EY).

30º.- Consta en el expediente diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina, de fecha de 4 de abril de 2023, mediante la cual indica:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 6969/2021 (80/2014 IU) en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 20 de maig de 2022, declarar caducitat i acordar arxiu, inicia procediment restabliment i sancionador. Vist que l'Acord es va notificar als següents interessats:

SR. GULLERMO FLEXAS VICH, en data 09/08/2022. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 10/08/2022 a 30/08/2022 i el termini per presentar





Ajuntament d' Andratx

projecte de legalització era del 09/08/2022 a 08/10/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat escrit d'al·legacions ni projecte de legalització.

SRA. MAGDALENA FLEXAS VICH, en data 03/08/2022. Vist que el termini per presentar al·legacions era del 04/08/2022 a 24/08/2022 i el termini per presentar projecte de legalització era del 04/08/2022 a 03/10/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast s'han presentat els següents escrits d'al·legacions i no s'ha presentat cap projecte de legalització.

RGE 2022-E-RC-6812 de data 11/10/2022. RGE 2022-E-RC-6815 de data 11/10/2022.

Vist l'Acord de la JGL de data 17 de març de 2023 de canvi d'Instructora i Secretaria"

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 165.2 de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, aplicable dado que los procedimientos se iniciaron el 21 de octubre de 2016, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

SEGUNDO.- El artículo 151.2 de la misma ley dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

TERCERO.- En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los





Ajuntament d' Andratx

siguientes efectos:

a) [...]

b) *En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.*

2. *En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».*

CUARTO.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: «*En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».*

QUINTO.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que llenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

SEXTO.- En relación a la iniciación de nuevos procedimientos de disciplina urbanística hay que tener en cuenta la Disposición Transitoria octava de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares que regula el régimen transitorio de las medidas en materia de disciplina urbanística.

El apartado 7 de la citada disposición transitoria establece que los artículos 186, 188.2, 190.2 y 191.2 de esta Ley se aplicarán a todos los procedimientos que se inicien a partir de su entrada en vigor, con independencia de la fecha en que se haya cometido la presunta infracción.





Ajuntament d' Andratx

SÉPTIMO.- 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.

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

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





Ajuntament d' Andratx

de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

NOVENO.- 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 y régimen legal anterior.
- 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.

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

UNDÉCIMO.- 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.





Ajuntament d' Andratx

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».

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

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

DECIMOTERCERO.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el apartado 5 de la disposición Transitoria 8^a de la LUIB establece que los artículos 167 a 174 de esta Ley son aplicables a las infracciones cometidas antes de la fecha de su entrada en vigor, a menos que la aplicación de estos artículos suponga una multa de mayor cuantía que la que se derive de la aplicación del régimen legal anterior.





Ajuntament d' Andratx

A) Respecto a la infracción urbanística cometida en AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:01 SUBD HORIZONTAL CGO 3-1 (referencia catastral n.º 4414101DD4841S0009TI) y AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:01 SUBD HORIZONTAL CGO 2-1 (referencia catastral n.º 4414101DD4841S0007EY), de las que es propietario **GUILLERMO FLEXAS VICH** consistente en la ejecución de las siguientes obras sin licencia:

1. Realización de una medianería, de unos 35m2 aprox., que divide un local, creando un local nuevo.
2. Redistribuir del restaurante unos 75m2 aprox.. Creando una nueva cocina en el sótano, nuevos baños, nueva barra de bar, nuevas instalaciones, tanto de fontanería como electricidad, nuevo embaldosado, nuevo falso techo...etc...
3. Instalación de una tarima de madera de unos 30 m2 aprox. en la vía pública.

Conforme a la LUIB:

- Respecto a “1) Realización de una medianería, de unos 35m2 aprox., que divide un local, creando un local nuevo”:

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

En aplicación del artículo 169.2 LUIB, la división o agrupación de locales o viviendas sin el correspondiente título habilitante se sancionará con multa del 150% del aumento del valor obtenido con la operación.

De acuerdo con el informe técnico de 11 de mayo de 2022, corresponde imponer una sanción de **19.533,24 €** (150% de 13.022,16 €).

- Respecto a “2) Redistribuir del restaurante unos 75m2 aprox.. Creando una nueva cocina en el sótano, nuevos baños, nueva barra de bar, nuevas instalaciones, tanto de fontanería como electricidad, nuevo embaldosado, nuevo falso techo...etc...”:

El artículo 163.2.c) de la LUIB dispone que es una infracción GRAVE ejecutar,





Ajuntament d' Andratx

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 necesitan proyecto técnico, en el 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, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe técnico de 11 de mayo de 2022, de **15.576,75 €** (75% de 20.769,00 €).

- Respecto a “3) Instalación de una tarima de madera de unos 30 m² aprox. en la vía pública”.

De acuerdo con el artículo 163. d) iii LUIB, se consideran infracciones MUY GRAVES las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y otras reservas para dotaciones.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, equipamientos, infraestructuras y otras reservas para dotaciones se sancionará con multa del 150 al 300% 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 225 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe técnico de 11 de mayo de 2022, de **8.100,00 €** (225% de 3.600,00 €).

Lo que supone una sanción total de **43.209,99 €** si se aplica la LUIB.

Conforme a la LOUS:

- Respecto a “1) Realización de una medianería, de unos 35m² aprox., que divide un





Ajuntament d' Andratx

local, creando un local nuevo”:

De acuerdo con el art. 185 LOUS y 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, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe técnico de 17 de mayo de 2022, de **1.115,62 €** (75% de 1.487,50 €).

- *Respecto a “2) Redistribuir del restaurante unos 75m2 aprox.. Creando una nueva cocina en el sótano, nuevos baños, nueva barra de bar, nuevas instalaciones, tanto de fontanería como electricidad, nuevo embaldosado, nuevo falso techo...etc...”:*

De acuerdo con el art. 185 LOUS y 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, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe técnico de 11 de mayo de 2022, de **15.576,75 €** (75% de 20.769,00 €).

- *Respecto a “3) Instalación de una tarima de madera de unos 30 m2 aprox. en la vía pública”.*

El artículo 187 LOUS establece que la realización de cualquier obra de construcción o edificación e instalación en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, infraestructuras u otras reservas para dotaciones que impida, dificulte o perturbe este destino, se sancionará con una multa del 150 al 300% del valor de los terrenos afectados o de las obras ejecutadas si este es mayor.

De no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 225 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe técnico de 11 de mayo de 2022, de **8.100,00 €** (225% de 3.600,00 €).

Lo que supone una sanción total de **24.792,37 €** si se aplica la LOUS.

Por tanto, en aplicación de la Disposición Transitoria 8^a apartado 5 LUIB, procede imponer una sanción de **24.792,37 € a GUILLERMO FLEXAS VICH**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

B) Respecto a la infracción urbanística cometida en AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:02 SUBD HORIZONTAL CGO 2-2 (referencia catastral n.^o 4414101DD4841S0008RU) y AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:02 SUBD HORIZONTAL CGO 3-2 (referencia catastral





Ajuntament d' Andratx

n.º 4414101DD4841S0010EY), de las que es propietaria **MAGDALENA FLEXAS BARCELO** consistente en la ejecución de las siguientes obras sin licencia:

1. Realización de una medianería, de unos 35m² aprox., que divide un local, creando un local nuevo.

Conforme a la LUIB:

El artículo 163.2.c) de la LUIB dispone que es una infracción GRAVE ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesitan proyecto técnico, en el 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, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe técnico de 17 de mayo de 2022, de **29.076,60 €** (75 % de 38.768,80 €).

Por otro lado, en aplicación del artículo 169.2 LUIB, la división o agrupación de locales o viviendas sin el correspondiente título habilitante se sancionará con multa del 150% del aumento del valor obtenido con la operación.

De acuerdo con el informe técnico de 11 de mayo de 2022, supondría una sanción de **19.533,24 €** (150% de 13.022,16 €).

Lo que supondría una sanción total de **48.609,84 €** si se aplica la LUIB.

Conforme a la LOUS:

De acuerdo con el art. 185 LOUS y 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, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el





Ajuntament d' Andratx

informe técnico de 17 de mayo de 2022, de **30.192,23 €** (75% de 40.526,30 €).

Lo que supondría una sanción total de **30.192,23 €** si se aplica la LOUS.

Por tanto, en aplicación de la Disposición Transitoria 8^a apartado 5 LUIB, procede imponer una sanción de **30.192,23 € a MAGDALENA FLEXAS BARCELO**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DECIMOCUARTO.- De conformidad con el artículo 177.2 LOUS, si el hecho constitutivo de una infracción fuera legalizado porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto, salvo en los casos de incumplimiento de la orden de suspensión prevista en el artículo 150 de esta ley, y en un 80% si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la imposición de la sanción. Si el hecho fuera disconforme con la ordenación urbanística, la restitución de la realidad alterada antes de la imposición de la sanción hace que esta se reduzca en un 90%.

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

DECIMOSEXTO.- 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.





Ajuntament d' Andratx

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

- a) Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.
- b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.
- c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.
- d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.
- e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

"Las multas previstas en la presente ley quedarán sometidas a las siguientes





Ajuntament d' Andratx

reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176 de esta ley:

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

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

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

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de 21 de octubre de 2016.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra GUILLERMO FLEXAS VICH, con NIF n.º ***2106**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:01 SUBD HORIZONTAL CGO 3-1 (referencia catastral n.º 4414101DD4841S0009TI) y AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:01 SUBD HORIZONTAL CGO 2-1 (referencia catastral n.º 4414101DD4841S0007EY), consistentes en:

1. Realización de una medianería, de unos 35m² aprox., que divide un local, creando un local nuevo.





Ajuntament d' Andratx

2. Redistribuir del restaurante unos 75m2 aprox.. Creando una nueva cocina en el sótano, nuevos baños, nueva barra de bar, nuevas instalaciones, tanto de fontanería como electricidad, nuevo embaldosado, nuevo falso techo...etc...
3. Instalación de una tarima de madera de unos 30 m2 aprox. en la vía pública.

Y como consecuencia:

- A) 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.
- B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.
- D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra MAGDALENA FLEXAS BARCELO, con NIF n.^o ***1035**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:02 SUBD HORIZONTAL CGO 2-2 (referencia catastral n.^o 4414101DD4841S0008RU) y AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:02 SUBD HORIZONTAL CGO 3-2 (referencia catastral n.^o 4414101DD4841S0010EY), consistentes en:

1. Realización de una medianería, de unos 35m2 aprox., que divide un local,





Ajuntament d' Andratx

creando un local nuevo.

Y como consecuencia:

- A) 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.
- B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.
- C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.
- D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

CUARTO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra GUILLERMO FLEXAS VICH, con NIF n.^o ***2106**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:01 SUBD HORIZONTAL CGO 3-1 (referencia catastral n.^o 4414101DD4841S0009TI) y AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:01 SUBD HORIZONTAL CGO 2-1 (referencia catastral n.^o 4414101DD4841S0007EY), consistentes en:

1. Realización de una medianería, de unos 35m² aprox., que divide un local, creando un local nuevo.
2. Redistribuir del restaurante unos 75m² aprox.. Creando una nueva cocina en el sótano, nuevos baños, nueva barra de bar, nuevas instalaciones, tanto de fontanería como electricidad, nuevo embaldosado, nuevo falso techo...etc...





Ajuntament d' Andratx

3. Instalación de una tarima de madera de unos 30 m2 aprox. en la vía pública.

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 obras se valoran según los informes de valoración de 11 y 17 de mayo de 2022 que se adjuntan, que son presuntamente constitutivas de una infracción grave del artículo 176.3.a) LOUS y muy grave del artículo 176.4.c) LOUS y de acuerdo con el fundamento jurídico decimotercero, apartado A, supondría una sanción de **24.792,37 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1945, de 31 de mayo de 2021 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 MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a JOANA MARIA BONET PUIG, 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 177.2 LOUS, si el hecho constitutivo de una infracción fuera legalizado porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto, salvo en los casos de incumplimiento de la orden de suspensión prevista en el artículo 150 de esta ley, y en un 80% si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a





Ajuntament d' Andratx

este plazo pero antes de la imposición de la sanción. Si el hecho fuera disconforme con la ordenación urbanística, la restitución de la realidad alterada antes de la imposición de la sanción hace que esta se reduzca en un 90%.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 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:

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

QUINTO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MAGDALENA FLEXAS BARCELO, con NIF n.^o ***1035**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV JAUME I 13 Es:E Pl:-1 Pt:02 SUBD HORIZONTAL CGO 2-2 (referencia catastral n.^o 4414101DD4841S0008RU) y AV JAUME I 13 Es:E Pl:00 Pt:02 SUBD HORIZONTAL CGO 3-2 (referencia catastral n.^o 4414101DD4841S0010EY), consistentes en:

- Realización de una medianería, de unos 35m² aprox., que divide un local, creando un local nuevo.

Y como consecuencia:

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

B) Indicar que las obras se valoran según los informes de valoración de 11 y 17 de mayo de 2022 que se adjuntan, que son presuntamente constitutivas de una infracción grave del artículo 176.3.a) LOUS y de acuerdo con el fundamento jurídico decimotercero, apartado B, supondría una sanción de **30.192,23 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1945, de 31 de mayo de 2021 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 MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a JOANA MARIA BONET PUIG, 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 177.2 LOUS, si el hecho constitutivo de una infracción fuera legalizado porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponda según el apartado anterior se reducirá en un 95% si se hubiera solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto, salvo en los casos de incumplimiento de la orden de suspensión prevista en el artículo 150 de esta ley, y en un 80% si esta legalización se hubiera solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la imposición de la sanción. Si el hecho fuera disconforme con la ordenación urbanística, la restitución de la realidad alterada antes de la imposición de la sanción hace que esta se reduzca en un 90%.

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Contra los puntos segundo, tercero, cuarto y quinto del presente acuerdo, que pone





Ajuntament d' Andratx

fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

SÉPTIMO.- TRASLADAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación y al Departamento de Actividades a los efectos que correspondan habida cuenta de la existencia, entre otros, de expediente sancionador en materia de actividades.

Expedient 7190/2021. Sancionador per Infracció Urbanística

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

Resolució:

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7190/2021, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- Consta informe de titularidad catastral de 19/08/2021 en el que aparece:

"Referencia Catastral

0405813DD5800S0035ER

Localización.

CL SON PRIM 3 Es:7 Pl:01 Pt:B

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: CZACHOR SETERA JOZEF BOLESLAW

*NIF/NIE: ***7889***

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 26/06/2007"

2º.- En fecha 20 de agosto de 2021, la Celadora emite informe n.º 184/2021 BC por una inspección realizada en fecha 17/08/2021 en CL SON PRIM 3 Es:7 Pl:01 Pt:B – ANDRATX, referencia catastral n.º0405813DD5800S0035ER, en el que describe:

"Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la





Ajuntament d' Andratx

inspectora de obras que suscribe, comprueba que la estructura metálica con cubierta de lona se ha ejecutado sin la correspondiente licencia municipal. Tiene unas dimensiones aproximadas de unos 12 m².

Con los medios de los que dispongo no puedo determinar con exactitud el momento en el que se ha instalado dicha estructura, pero me consta que tiene que ser entre 2017 y 2021 puesto que la última visita de la inspectora de obras fue en 2017 y no consta dicha estructura en su informe".

Realiza la descripción de obras sin licencia siguiente:

- Estructura metálica (aluminio) con cubierta de lona. 12 m² aproximadamente. 12 m²

Identifica como persona responsable en concepto de propietario a JOSEF BOLESLAW CZACHOR, con NIF n.^º ***7889**.

3º.- En fecha 22 de octubre de 2021, el Arquitecto emite informe de valoración cautelar de las obras, en el que concluye:

"LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de OCHOCIENTOS DIECISEIS EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS (816,60.-€).

OBSERVACIONES: ES POSIBLE LEGALIZACIÓN

EL PLAZO DE RESTITUCIÓN ES DE 2 MESES".

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de diciembre de 2021, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y un procedimiento sancionador contra JOSEF BOLESLAW CZACHOR, con NIF n.^º ***7889**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SON PRIM 3 Es:7 Pl:01 Pt:B – ANDRATX, referencia catastral n.^º 0405813DD5800S0035ER, consistentes en *Estructura metálica (aluminio) con cubierta de lona. 12 m² aproximadamente. 12 m².*

5º.- En fecha 3 de mayo 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.. 7190/2021, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 3 de desembre de 2021, d'inici de procediment de restabliment i sancionador.





Ajuntament d' Andratx

Vist que l'Acord es va notificar a l'interessat, el Sr. JOZEF BOLESLAW CZACHOR SETERA , en data 11/01/2022 (BOE NÚM. 9).

Vist que el termini per presentar al·legacions era del 12/01/2022 a 01/02/2022 i a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat cap escrit d'al·legacions.

Vist que el termini per presentar projecte de legalització y de restitució era del 12/01/2022 a 11/03/2022 i a data actual segons el documents que tenc al meu abast no s'ha presentat cap projecte de restabliment o legalització.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la instructora del/s procediment/s Sra. Maria Francisca Ruiz Roig per tal de fer proposta de resolució”.

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 5 de abril de 2023, acordó declarar la caducidad del expediente de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 3 de diciembre de 2021 e iniciar un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y un procedimiento sancionador contra JOSEF BOLESLAW CZACHOR, con NIF n.º ***7889**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SON PRIM 3 Es:7 Pl:01 Pt:B – ANDRATX, referencia catastral n.º 0405813DD5800S0035ER, consistentes en *Estructura metálica (aluminio) con cubierta de lona. 12 m² aproximadamente. 12 m².*

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 197.2 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

SEGUNDO.- El artículo 195.1 de la misma ley, dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de restablecimiento.





Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos:

a) [...]

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

CUARTO.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: «*En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concorra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».*

QUINTO.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad. En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que llenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado.

SEXTO.- En relación a la iniciación de nuevos procedimientos de disciplina urbanística hay que tener en cuenta la Disposición Transitoria octava de la Ley





Ajuntament d' Andratx

12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares que regula el régimen transitorio de las medidas en materia de disciplina urbanística.

El apartado 7 de la citada disposición transitoria establece que los artículos 186, 188.2, 190.2 y 191.2 de esta Ley se aplicarán a todos los procedimientos que se inicien a partir de su entrada en vigor, con independencia de la fecha en que se haya cometido la presunta infracción.

SÉPTIMO.- 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.

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

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





Ajuntament d' Andratx

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.

h) Practicar la anotación preventiva en el Registro de la Propiedad de la incoación del expediente, cuando sea obligatoria, según la normativa de aplicación.

NOVENO.- 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 y régimen legal anterior.

- 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.

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

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

a) La identificación de las personas presuntamente responsables.

b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.

c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.





Ajuntament d' Andratx

- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.
 - e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.
 - f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.
 - g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.
 - h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.
 - i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.
 - j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.
 - k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.
 - l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.
 - m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.
 - n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.
2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean”

UNDÉCIMO.- 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:





Ajuntament d' Andratx

- «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».*

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

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





Ajuntament d' Andratx

*Se considera persona presuntamente responsable en concepto de propietario a JOSEF BOLESLAW CZACHOR, con NIF n.º ***7889**, tal y como consta en el informe de titularidad catastral*

DECIMOTERCERO.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve.

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, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 22 de octubre de 2021, de **612,45€**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

DECIMOCUARTO.- 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





Ajuntament d' Andratx

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.

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

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

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

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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.- DECLARAR LA CADUCIDAD Y ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 5 de abril de 2023.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra JOSEF BOLESLAW CZACHOR, con NIF n.º ***7889**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SON PRIM 3 Es:7 Pl:01 Pt:B – ANDRATX, referencia catastral n.º 0405813DD5800S0035ER, consistentes en:

- *Estructura metálica (aluminio) con cubierta de lona. 12 m² aproximadamente. 12 m², y como consecuencia:*

Y como consecuencia:

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

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

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195





Ajuntament d' Andratx

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.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra JOSEF BOLESLAW CZACHOR, con NIF n.º ***7889**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL SON PRIM 3 Es:7 Pl:01 Pt:B – ANDRATX, referencia catastral n.º 0405813DD5800S0035ER, consistentes en:

- Estructura metálica (aluminio) con cubierta de lona. 12 m² aproximadamente. 12 m², 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 816,60 €, según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c).i LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de **612,45 €**, 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





Ajuntament d' Andratx

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 art. 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.

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%**.





Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del 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.

Contra los puntos segundo y tercero del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a la persona denunciante.





Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 177/2022. Sancionador per Infracció Urbanística

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

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 177/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- Consta informe de titularidad catastral 19/01/2023 en el que aparece:

"Referencia Catastral

9708946DD4890N0002IL

Localización.

CALLE NAVARRA, 12 Es:E PI:00 Pt:O

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: MUELLER LEON MAREK

*NIF/NIE: ***4558***

Domicilio fiscal : XXX

Derecho: 100,00% de Propiedad".

2º.- En fecha 1 de enero de 2023, el Celador Municipal emitió acta de inspección n.º 17/2023 BC por una inspección realizada el 18 de enero de 2023 en CALLE NAVARRA, nº 12 ANDRATX, referencia catastral nº 9708946DD4890N0002IL.

1. PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Clasificación del Suelo: SUELO URBANO

Zonificación: U.A.II – AISLADA II

2. EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 10834/2021: *Informe de policía, presunta obra sin autorización administrativa. Informe sobre obras sin licencia municipal.*

-





Ajuntament d' Andratx

3. MOTIVO DE LA INSPECCIÓN:

Atender la petición realizada por parte de la asesora jurídica del departamento de disciplina, mediante tasca T/2022/2849, para realizar un informe aclaratorio sobre las obras que se han realizado sin licencia.

4. DESCRIPCIÓN DE LOS ACTOS:

La policia local realiza un informe en fecha 29 de diciembre de 2021 en el que se indica que se están realizando obras de construcción de una pergola/porche sin la autorización administrativa. Posteriormente, la inspectora municipal realiza un informe, con fecha de 11 de marzo de 2022, en el que indica que existe una estructura de madera a medio desmontar.

Personado en la citada ubicación en fecha 18 de enero de 2023 a las 10'50 horas y tras haber realizado una inspección ocular desde el exterior de la vivienda se ha podido comprobar que existe una estructura de madera de unos 15 m² compuesta por varios pilares y 3 vigas situado en la cubierta transitable de la vivienda.

Dicha estructura carece de cubierta. Revisada la base de datos municipal se puede comprobar que no existe ningún expediente para la construcción de porche/veranda en la citada ubicación. Consultadas las fotografías aéreas del visor IDEIB se ha observado que la construcción fué realizada entre los años 2018 y 2021

5. LICENCIA URBANÍSTICA/COMUNICACIÓN PREVIA

LICENCIA/CP NO

N.º LICENCIA ----- ESTADO PARADAS

CARTEL INFORMATIVO NO

OBRAS AJUSTADAS A LICENCIA NO

[...]".

Realiza la descripción de obras sin licencia siguientes:

- Estructura de pergola de madera en cubierta plana transitable de 15m²

Identifica como persona responsable a MÜELLER LEON MAREK, con NIF n.º ***4558**.

3º.- En fecha 28 de febrero de 2023, el Arquitecto Municipal emitió el informe de





Ajuntament d' Andratx

valoración cautelar de las obras sin licencia en el que concluyó:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de NOVECIENTOS euros con TRENTE céntimos (900,30.-€).

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

OBSERVACIONES:

La pérgola y la barandilla podrías ser legalizables si no superan los parámetros de altura que las NNSS' 07 contemplan. Las obras SON LEGALIZABLES, siempre y cuando la edificación no se encuentre en situación de fuera de ordenación según determina el artículo 129 de la LUIB y se cumplan todos los parámetros urbanísticos que establecen las NNSS'07 de Andratx, en particular la Norma 88. Parámetros urbanísticos y usos Andratx. Zona UA II (Aislada II).

4º. En fecha de 10 de marzo de 2023, la Junta de Gobierno Local acuerda iniciar procedimiento de restablecimiento y sancionador contra MUELLER LEON MAREK con NIF n.º ***4558**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la CALLE NAVARRA, N^a 12, ANDRATX, referencia catastral n.º 9708946DD4890N0002IL, consistentes en: - Estructura de pergola de madera en cubierta plana transitable de 15m².

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 197.2 de la Ley 12/2017, de 29 de octubre, de Urbanismo de las Islas Baleares, establece que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa del procedimiento sancionador es de un año a contar de la fecha del acuerdo de iniciación.

Segundo.- El artículo 195.1 de la misma ley, dispone que el plazo máximo en que se tiene que notificar la resolución expresa que se dicte en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado será de un año a contar de la fecha de su iniciación. El periodo de dos meses previsto para instar la legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el término de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

Tercero.- En cuanto a la falta de resolución expresa en procedimientos iniciados de





Ajuntament d' Andratx

oficio, el artículo 25 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas dispone que:

«*1. En los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución exprés no exime la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos: a) [...]*

b) En los procedimientos en que la Administración ejerza potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos que prevé el artículo 95.

2. En los supuestos en que el procedimiento se haya paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

Cuarto.- El artículo 21.1, párrafo segundo de la Ley 39/2015 indica que: «

En los casos de [...], caducidad del procedimiento [...], la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables».

Quinto.- El artículo 95.3 de la Ley 39/2015 determina que la caducidad no producirá por sí sola la prescripción de las acciones del particular o de la Administración, pero los procedimientos caducados no interrumpirán el plazo de prescripción. Así mismo indica que en los casos en qué sea posible la iniciación de un nuevo procedimiento por no haberse producido la prescripción, podrán incorporarse a este los actos y trámites el contenido de los cuales se habría mantenido igual si no se hubiera producido la caducidad.

En todo caso, en el nuevo procedimiento se tienen que llenar los trámites de alegaciones, proposición de prueba y audiencia al interesado

Sexto.- 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





Ajuntament d' Andratx

física alteradas.

b) El procedimiento sancionador.

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

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

Octavo.- En relación al procedimiento sancionador es de aplicación la siguiente





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

adoptadas anteriormente.

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

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

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

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

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

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

Décimo.- 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





Ajuntament d' Andratx

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».

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

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

Se considera persona responsable en concepto de propietario a MUELLER LEON MAREK , con NIF n.^o ***4558**.

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

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





Ajuntament d' Andratx

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, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras del Arquitecto Municipal de fecha 28 de febrero de 2023, de 675,22€.

Visto lo anterior, corresponde una sanción de **675,22€**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Décimotercero.- 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.

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

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

"2. Cuando la sanción tenga únicamente carácter pecuniario, el pago voluntario de la sanción realizado por el presunto responsable en cualquier momento antes de que





Ajuntament d' Andratx

se dicte la resolución implicará la terminación del procedimiento y, en consecuencia, de acuerdo con el artículo 21.1 de la Ley 39/2015 el órgano competente dictará y notificará una resolución que ponga fin al procedimiento en los términos del artículo 24 de este Decreto, en la que constaran las circunstancias que motiven la resolución y, si corresponde, la fecha del pago.

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

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

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

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

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 ACORDAR EL ARCHIVO DEL EXPEDIENTE de disciplina urbanística iniciado mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de marzo de 2023.

SEGUNDO.-INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad





Ajuntament d' Andratx

urbanística y de la realidad física alteradas contra MUELLER LEON MAREK , con NIF n.º ***4558**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la CALLE NAVARRA, N^a 12, ANDRATX, referencia catastral n.º 9708946DD4890N0002IL, consistentes en:

- Estructura de pergola de madera en cubierta plana transitable de 15m²

Y como consecuencia:

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

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

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

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra MUELLER LEON MAREK, con NIF n.º ***4558**, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la CALLE NAVARRA, N^a 12, ANDRATX, referencia catastral n.º 9708946DD4890N0002IL consistentes en:

- Estructura de pergola de madera en cubierta plana transitable de 15m²

Y como consecuencia:





Ajuntament d' Andratx

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

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 675,22€, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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

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

TERCERO.-NOTIFICAR el acuerdo a la personas interesadas con indicación de que contra el punto primero del 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





Ajuntament d' Andratx

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.

Contra el punto segundo del 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.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación y Gestión Tributaria.

Expedient 10176/2023. Sancionador per Infracció Urbanística

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

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 10176/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de gobierno Local en fecha de 1 de diciembre de 2023 accordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y TERRAZA SOBRE BANCAL EXISTENTE (LG 45/2016), ubicado en el CARRER TUDO, 22 – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 6177408DD4767N0001WT, proyecto redactado por el arquitecto, el Sr. Raúl Amer Cárdenas, con visado COAIB n.º 11/12287/22 de fecha 19 de diciembre de 2022, solicitada por el Sr. FRANCIS JOSEPH HOLMES, siempre y cuando se de cumplimiento con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

Así mismo, se indica que:





Ajuntament d' Andratx

*“En cuanto al presupuesto de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:
DIECISÉIS MIL CIENTO DIECISETE EUROS CON VEINTISEIS CÉNTIMOS
(16.117,26.-€) ”*

2º.- En fecha de 20 de junio de 2025, la Junta de Gobierno Local, acuerda iniciar procedimiento sancionador contra FRANCIS JOSEPH HOLMES con NIE X8****5R, en concepto de propietario, , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER TUDO, 22 – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 6177408DD4767N0001WT , que posteriormente se han legalizado (Expediente 5866 /2019) consistentes en “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y TERRAZA SOBRE BANCAL EXISTENTE (LG 45/2016) ”

3º.- En fecha de 4 de septiembre de 2025, el interesado presenta instancia mediante la cual comunica que reconoce la responsabilidad y solicita liquidación de la sanción con reducción (RGE 2025-E-RE11421).

4º.- En fecha de 2 de octubre de 2025, la Auxiliar Administrativa emite diligencia mediante la cual indica:

“Diligencia para hacer constar en referencia al expediente de disciplina urbanística núm. 10176/2023, en el que se aprobó por JGL celebrada en sesión ordinaria de fecha 20 de junio de 2025, de inicio de procedimiento sancionador. Visto que el Acuerdo se notificó a los siguientes interesados:

FRANCIS JOSEPH HOLMES en fecha 08/08/2025 (BOE n.º 190) . Visto que el plazo para presentar alegaciones era del 09/08/2025 al 01/09/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance se ha presentado escrito con RGE n.º 2025-E-RE-11421 de fecha 4/09/2025. Consta en el expediente justificante de pago de la sanción con reducción por importe de 3.617,59 €. Liquidación cobrada en fecha 09/09/2025.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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





Ajuntament d' Andratx

procedimientos:

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

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciar lo visto que en fecha de 1 de diciembre de 2023 acordó conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y TERRAZA SOBRE BANCAL EXISTENTE (LG 45/2016), ubicado en el CARRER TUDO, 22 – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 6177408DD4767N0001WT, proyecto redactado por el arquitecto, el Sr. Raúl Amer Cárdenas, con visado COAIB n.º 11/12287/22 de fecha 19 de diciembre de 2022, solicitada por el Sr. FRANCIS JOSEPH HOLMES, siempre y cuando se de cumplimiento con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 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 11 del mismo Decreto indica que:

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

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





Ajuntament d' Andratx

la sanción».

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

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

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

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

Sexto.- 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





Ajuntament d' Andratx

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

El presupuesto de legalización es de 16.117,26.-euros

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "*b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras*", lo que supondría una sanción de 10.073,28€.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 60 %, lo que supone una sanción de **6.029,32.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Por tanto, visto que la responsable ha pagado la sanción impuesta (liquidación número 1375314) procede finalizar el expediente sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 20/06/25 contra FRANCIS JOSEPH HOLMES con NIE X8****5R, en concepto de propietario con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER TUDO, 22 – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 6177408DD4767N0001WT, que posteriormente se han legalizado (Expediente 5866/2019) consistentes en "*LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y TERRAZA SOBRE BANCAL EXISTENTE (LG 45/2016)*"

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

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 20/06/25 seguido contra FRANCIS JOSEPH HOLMES con NIE X8****5R, en concepto de propietario, , con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER





Ajuntament d' Andratx

TUDO, 22 – CALA MORAGUES (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral 6177408DD4767N0001WT , que posteriormente se han legalizado (Expediente 5866/2019) consistentes en “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA EXISTENTE Y TERRAZA SOBRE BANCAL EXISTENTE (LG 45/2016)” visto que se ha procedido al pago de la sanción correspondiente (liquidación número 1375314)

SEGUNDO.- NOTIFICAR la resolución a la persona interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el 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 1781/2025. Sancionador per Infracció Urbanística

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

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1781/2025, se han tenido en





Ajuntament d' Andratx

consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 27 de junio de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

"PRIMERO.- Estimar las alegaciones presentadas en fecha 15 de mayo de 2025 (R. G.E. n.º 2025-E-RE-6766), contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de abril de 2025, por el que se acuerda el inicio del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística MA 99/2002.

SEGUNDO.- No procede continuar con el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente a la CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE GARAJES Y LOCALES COMERCIALES (MA 99/2002), situadas en CARRER BISCAIA ESQUINA CON TR. DE SA TANQUETA (ANDRATX), puesto que las obras se encuentran ejecutadas.»

2º.- En fecha de 23 e octubre de 2025, el Técnico Municipal emite valoración de las obras:

«.Presupuesto total: 13.740,76 €

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

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB





Ajuntament d' Andratx

indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

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

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.





Ajuntament d' Andratx

- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento 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





Ajuntament d' Andratx

podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

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

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

Se considera persona presumptamente responsable a RCONSTRUCCIONES TAS SL con CIF B07240377 en concepto de propietario.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.





Ajuntament d' Andratx

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 22/09/2025, valora las obras en **13.740,76**.-euros.****

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **10.305,57.-euros** al responsable. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

- a) Para aplicar la reducción constará en el expediente la sanción en cuantía determinada en cualquiera de los actos siguientes: resolución de inicio, pliego de cargos o propuesta de resolución.*
- b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.*
- c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.*
- d) Las cuantías de la reducción son acumulables, i siempre referidas a la cuantía propuesta en la tramitación del expediente.*
- e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.*

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm.2337, 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 RCONSTRUCCIONES TAS SL con CIF B07240377 en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER BISCAIA ESQUINA CON TR. DE SA TANQUETA -ANDRATX, con referencia catastral 0008706DD5800N , consistentes en:

“Ppto expte 5821/2024 2024

Ppto exp 7445/2024 2024

Solera de hormigón ”

Y como consecuencia:





Ajuntament d' Andratx

- A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.
- B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución
- C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.
- D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario a MARTA DOLS, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra RCONSTRUCCIONES TAS SL con CIF B07240377 en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER BISCAIA ESQUINA CON TR. DE SA TANQUETA -ANDRATX, con referencia catastral 0008706DD5800N , consistentes en:

“Ppto expte 5821/2024 2024

Ppto exp 7445/2024 2024

Solera de hormigón ”

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.





Ajuntament d' Andratx

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **13.740,76**.-euros.****, según la valoración cautelar de las obras, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 23/09/2025, valora las obras en **13.740,76**.-euros.****

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción del 75% del valor de las obras, lo que implica una sanción por importe de **10.305,57.-euros** al responsable. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

Expedient 3764/2025. Sancionador per Infracció Urbanística

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

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3764/2025, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 25 de abril de 2025, mediante Decreto número 2053 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, se resolvió denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de AMPLIACIÓN DE PORCHE EN UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de MA 143/2006), situada en el CARRER ESPARRAGUERA, 2 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7588011DD4778N0001UE, solicitado por D. HANS JURGEN KADEL, puesto que se comprueba que las obras han finalizado y no se ajustan esencialmente al proyecto que obtuvo licencia en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de noviembre de 2007 (expediente nº MA 143/2006), además de que se han ejecutado otras obras sin el correspondiente título habilitante.





Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha de 8 de octubre de 2025, el Técnico Municipal emite valoración de las obras:

«*Presupuesto total: 17.918,52 €*

4. OBSERVACIONES: - A priori las obras son legalizables siempre y cuando se dé cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas actuaciones. - El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de seis (6) MES/ES.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
- g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quinto.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación





Ajuntament d' Andratx

del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave".

Se considera persona presumptamente responsable a HANS JURGEN KADEL con NIE X0****3C en concepto de propietario.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 8/10/2025, valora las obras en **17.918,52**.-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 **13.438,89.-euros** al responsable. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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





Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Son de aplicación las reducciones establecidas en la normativa específica aplicable al procedimiento sancionador correspondiente. Supletoriamente, es de aplicación la reducción del 20 % prevista en el artículo 85.3 de la Ley 39/2015, de 1





Ajuntament d' Andratx

de octubre, tanto en el supuesto de reconocimiento de la responsabilidad como en el pago voluntario antes de la resolución.

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

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

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

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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 HANS JURGEN KADEL con NIE X0****3C en concepto de propietario.., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER ESPARRAGUERA, 2 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7588011DD4778N0001UE , consistentes en:

"Ampliación planta piso

Cambio de cubierta

Demolición cubierta inclinada

Ejecución cubierta plana "

Y como consecuencia:

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

procedimiento de restablecimiento.

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra HANS JURGEN KADEL con NIE X0****3C en concepto de propietario.., con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER ESPARRAGUERA, 2 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7588011DD4778N0001UE , consistentes en:

“Ampliación planta piso

Cambio de cubierta

Demolición cubierta inclinada

ejecución cubierta plana ”

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 **17.918,52.- euros.**, según la valoración cautelar de las obras, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una





Ajuntament d' Andratx

sanción de 75 % del valor de las obras.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 29/10/2025, valora las obras en **17.918,52 .-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 **13.438,892.-euros** al responsable. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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

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





Ajuntament d' Andratx

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

