

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/36	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

19 / de setembre / 2025

Durada:

Des de les 8:56 fins a les 9:07

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 3970/2025. Pròrroga de llicència d'obra FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **3970/2025**, incoado en este Ayuntamiento por D. **MICHAEL HEINRICH HELMS**, relativo a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y DEMOLICIÓN PARCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EXISTENTE (expediente n.º 4193/2019)**, para las obras situadas en **CARRER CONGRE, 24 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7763010DD4776S0001WM, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de febrero de 2021 se otorgó licencia urbanística de reforma, ampliación y demolición parcial de vivienda unifamiliar aislada con piscina existente (Proyecto básico), siendo notificado en fecha 25 de febrero de 2021 (R.G.S. n.º 2021-S-RE-1494). Expediente n.º 4193/2019.

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

2º.- En fecha 13 de agosto de 2021, se registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de reforma, ampliación y demolición parcial de vivienda unifamiliar aislada con piscina existente (R.G.E. n.º 2021-E-RE-6552), siendo completado en fecha 14 de septiembre de 2021 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7449), en fecha 21 de abril de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-3092), en fecha 3 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-



Ajuntament d' Andratx

4775) y en fecha 22 de junio de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-5391). Consta informe técnico favorable emitido por el Arquitecto municipal de fecha 6 de julio de 2022. Expediente n.º 7591/2021.

3º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de julio de 2024, se otorgó una 1ª prórroga de la licencia n.º 4193/2019 (12 meses), siendo notificada a la parte interesada en fecha 16 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9480).

4º.- En fecha 13 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 4193/2019 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6539), siendo completada en fecha 22 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7147) y en fecha 26 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10993).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 4193/2019, correspondiente a la reforma, ampliación y demolición parcial de vivienda unifamiliar aislada con piscina existente.

Entre la documentación registrada en fecha 13 de mayo de 2025, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, D. Ignacio Pons de Villanueva, en virtud del cual el porcentaje de obra pendiente por ejecutar es del 30% (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6539).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 4193/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan



Ajuntament d' Andratx

general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 16 de julio de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 17 de mayo de 2024 se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

Consta también certificado emitido por el Arquitecto Ignacio Pons de Villanueva y presentado en fecha 26 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10993), en el que se señala que están finalizadas las fachadas y la cubierta del edificio. Incluyendo las carpinterías exteriores.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 4193/2024, correspondiente a la reforma, ampliación y demolición parcial de vivienda unifamiliar aislada con piscina existente., situada en la carrer Congre, 24 (Puerto de Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REFORMA, AMPLIACIÓN Y DEMOLICIÓN PARCIAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA EXISTENTE (expediente n.º 4193/2019)**, para las obras situadas en **CARRER CONGRE, 24 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7763010DD4776S0001WM, solicitada por **D. MICHAEL HEINRICH HELMS**.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **6 meses**, a contar desde la fecha en la que se notifique el presente Acuerdo.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

procedente en derecho.

Expedient 4630/2025. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **4630/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY S.L.**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 5833/2021)**, situado en **CARRER MOSSÈN JOAN ENSENYAT, 12 – SANT ELM (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 4515906DD4841N0001WG, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 30 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7542), siendo completado en fecha 16 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8209).

2º.- En fecha 16 de julio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“2. INFORME TÈCNIC:

*En relació a la sol·licitud presentada en aquestes oficines per Miguel Alemany Gelabert, en representació de CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY SL, amb RGE núm. 2024-E-RE-7542, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de la construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, expedient número 5833/2021, atorgada per JGL en sessió celebrada dia 15/05/2022, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, **inform que:***

1. Consta **certificat final d'obra**, visat pel COAAT Mallorca amb número 2022/08439 en data de 28/05/2025.

2. Consta **certificat del cost real** on figura un import total de 762.320,00 €, signada pel promotor i constructor, arquitecte i aparellador, de 20 de maig de 2025.



Ajuntament d' Andratx

3. S'adjunta certificat d'eficiència energètica degudament inscrit. (Número d'inscripció 2025/13001).

4. Juntament amb la sol·licitud de primera ocupació s'adjunta documentació que reflecteix modificacions que s'han executat en el transcurs de l'obra amb RGE núm. 2024-E-RE-7542, plànols «as built» amb visat COAIB núm. 11/05191/25 en data de 14/05/2025.

Les modificacions consisteixen en:

- Es redueix el porxo de la sala (redueix edificabilitat, ocupació i volum)
- Es redueix la làmina d'aigua de la piscina, passant a terrassa.
- L'obertura de l'escala s'ha alineat amb la façana.
- Canvis de distribució en dormitoris i banys (planta baixa i planta pis)
- Noves obertures de façana i modificacions de mides i disposició de les projectades
- Petites modificacions en els recorreguts exteriors de la zona enjardinada

D'acord amb el que disposa la «Instrucció de l'àrea d'urbanisme pel que es refereix al requeriment de documentació per a la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització» de data 7 de gener de 2016, es va determinar la possibilitat de tramitar modificacions no substancials (documentació actualitzada o «as built») amb la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal, per tant, s'haurà de determinar si les modificacions presentades al present expedient poden tramitar-se juntament amb la sol·licitud de la llicència d'ocupació, sense necessitat de paralització de les obres ni tramitació prèvia.

D'acord amb el que disposa l'article 156 de la LUIB:

«1. Les obres s'han de paralitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tenguin per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es



Ajuntament d' Andratx

resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.”

*En aquest cas, en el projecte modificat sol·licitat, **els paràmetres d'ocupació, edificabilitat i aprofitament varien a la baixa.***

Consta informe jurídic dins de l'expedient 7191/2020, emès en data de 25/02/2022, en el qual figura que:

«No obstante ello, en fecha 18 de agosto de 2014 se emitió la Instrucción Interna del Área de Urbanismo interpretativa en cuanto a las modificaciones en el transcurso de las obras que implican variaciones o alteraciones a la baja de los parámetros, la denegación de las cuales supondría la ejecución de una obra, la autorizada en la licencia original, más impactante desde el punto de vista territorial, urbanístico y paisajístico que la que se quiere llevar a cabo mediante la petición de la modificación.

Teniendo en cuenta tanto las finalidades y principios recogidos en la LOUS y en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, como son el desarrollo sostenible y la protección del paisaje, como la jurisprudencia relativa a la Ley de Disciplina Urbanística (LDU), normativa en vigor en el momento del otorgamiento de la licencia original, que considere que se tiene que aplicar la normativa actual a solicitudes de modificaciones que varían o alteran parámetros al alza, en dicha Instrucción se señala que la interpretación que corresponde según lo dispuesto en la LDU y en la LOUS en cuanto a la variación o alteración de parámetros, como hecho que tiene que implicar la denegación de la modificación solicitada si ésta no cumple con la normativa actual, es que la finalidad de la norma pretende la denegación en los casos en los que no se produzca una variación o alteración a la baja de los parámetros, ya que, si se produce la variación a la baja, el resultado de la aprobación de la modificación es conforme con las finalidades de la actividad urbanística.

Pudiéndose dar el caso que en el proyecto de modificaciones se propusiera la variación a la baja de algunos parámetros y al mismo tiempo la variación al alza de otros; o la variación a la baja de todos los parámetros menos uno, que varía al alza, en la Instrucción mencionada, en aras a la seguridad jurídica, se establece que se



Ajuntament d' Andratx

informarán de acuerdo a la normativa aplicable a la solicitud original, las modificaciones que cumplan los requisitos siguientes:

- a) Que la modificación no implique la variación o alteración de las condiciones del uso del suelo ni de la situación de las edificaciones.
- b) Que la modificación implique la reducción cuantitativa de uno o más de los siguientes parámetros: n.º de viviendas; altura; volumen y ocupación máxima.
- c) Que la modificación no implique el aumento cuantitativo de ninguno de los parámetros siguientes: n.º de viviendas; altura; volumen y ocupación máxima.”

En aquest cas ens trobaríem en el cas b), ja que els paràmetres s'han reduït respecte dels autoritzats.

Es posa de manifest que en el cas de l'ocupació en planta soterrani en el quadre es detecta que s'ha augmentat, no obstant això, es justifica que en l'expedient de projecte bàsic, 5833/2021, només s'havia comptabilitzat parcialment i, a més, no s'ha modificat, per la qual cosa, s'entén com un error de càlcul però realment no ha variat.

Per tant, les modificacions presentades es poden tramitar conjuntament amb el final d'obra i no sent necessària la paralització d'obres ni el canvi de normativa aplicable.

5. Les modificacions presentades compleixen essencialment amb la normativa urbanística d'aplicació.

6. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, en data de 14 de juliol de 2025, es comprova que les obres s'ajusten essencialment a la llicència atorgada de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina (exp. 5833/2021) i a les modificacions no substancials i que queden recollides als plànols «as buit» aportats amb visat COAIB núm. 11/05191/25 en data de 14/05/2025 (2025-E-RE-7542).

7. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB.

PEM = Σ (Superfície en m² x Q x M x Coeficient C) x Mòdul del mes (€/m²)

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:



Ajuntament d' Andratx

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció.

C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.

PEM= Pressupost d'Execució Material (a data de sol·licitud de presentació del modificat)

	Sup (m²)		Q	M	C	PEM	
<i>Plantes habitables</i>	301,30	1	1	1	3,2	678,28	653.970,44
<i>Soterrani</i>	193,09	1	1	1	1,6	678,28	209.550,53
<i>Terrasses</i>	168,59	0,25	1	1	0,25	678,28	7.146,95
<i>Pèrgoles</i>	5,27	0,25	1	1	0,25	678,28	223,40
<i>Piscina</i>	44,10	1	1	1	1,4	678,28	41.877,00
PEM Total							912.768,32

*El pressupost de les obres ascendeix a **912.768,32 €***

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor. actualitzades
5833/2021	<i>Projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina (atorgada per JGL en sessió celebrada dia 13/05/2022).</i>	527.082,00 €	912.768,32 €
10046/2022	<i>Projecte d'execució de la llicència 5833/2021. Consta informe tècnic favorable en data de 15/12/2022.</i>	No es modifica	No es modifica
8788/2024	<i>1ra Pròrroga de</i>	<i>(Pendent 23%)</i>	209.936,71 €



Ajuntament d' Andratx

	<i>l'expedient 5833/2021 (atorgada en sessió celebrada en data de 29/11/2024).</i>	121.228,86 €	
CFO 4630/2025	<i>Llicència d'ocupació o de primera utilització (en tramitació)</i>	762.320,00 €	
TOTAL			912.768,32 €

Conclusió

Per tot això, s'informa **FAVORABLEMENT** a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, amb una **valoració actualitzada d'obra de 912.768,32 €**.

Atès què, d'acord amb l'article 53.4 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els ajuntaments han de trametre una còpia de les llicències d'ocupació o de primera utilització que atorguin al Consell de Mallorca.

Atès que l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cada una de les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb expressa menció al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre.

Per tot això, s'informa que amb relació al certificat de primera ocupació corresponent amb l'expedient 4630/2024 sol·licitat, es correspondria amb **1 unitat habitable, amb ús d'habitatge, amb un total de 8 places.**"

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situadas en el carrer Mossèn Joan Ensenyat, 12 de Sant Elm (CFO de 5833/2021).



Ajuntament d' Andratx

Entre la documentació registrada en fecha 30 de mayo de 2025, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por la arquitecta directora de la obra, Isabel G. Albertí Pou, y el director de ejecución de la obra, Luis Ros Blanes, con visado COAAT Mallorca nº 2022/08439, de fecha 28 de mayo de 2025, así como planos “as built”, con visado COAIB n.º 11/05191/25, de fecha 14 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-7542).

Estas modificaciones consisten en:

- *“Es redueix el porxo de la sala (redueix edificabilitat, ocupació i volum)*
- *Es redueix la làmina d'aigua de la piscina, passant a terrassa.*
- *L'obertura de l'escala s'ha alineat amb la façana.*
- *Canvis de distribució en dormitoris i banys (planta baixa i planta pis)*
- *Noves obertures de façana i modificacions de mides i disposició de les projectades*
- *Petites modificacions en els recorreguts exteriors de la zona enjardinada.”*

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

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

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

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



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 5833/2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/05191/25, de fecha 14 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7542), adaptándose a lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016.

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

QUINTO.- En fecha 16 de julio de 2025, la Arquitecta emitió informe técnico favorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situadas en el carrer Mossèn Joan Ensenyat, 12 de Sant Elm (CFO de 5833/2021), así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como planos “as built”, con visado COAIB nº 11/05191/25, de fecha 14 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7542).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 5833/2021)**, situado en **CARRER MOSSÈN JOAN ENSENYAT, 12 – SANT ELM (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 4515906DD4841N0001WG, a favor de **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY S.L.**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 5833/2021, así como



Ajuntament d' Andratx

pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/05191/25, de fecha 14 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7542).

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

PRIMERO.- Conceder licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 5833/2021)**, situado en **CARRER MOSSÈN JOAN ENSENYAT, 12 – SANT ELM (T.M. ANDRATX)**, conreferencia catastral 4515906DD4841N0001WG, a favor de **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY S.L.**, dado que se comprueba que las obras se encuentran finalizadas conforme a la licencia nº 5833/2021, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos “As Built”, con visado COAIB nº 11/05191/25, de fecha 14 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7542).

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (912.768,32.-€).**

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

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



Ajuntament d' Andratx

total de 8 plazas.

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

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS DOCE MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON TREINTA Y DOS CÉNTIMOS (912.768,32.-€).**

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

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

Expedient 5334/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **5334/2025**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON**



Ajuntament d' Andratx

PISCINA, situada en **CARRER LLIMONER, 7 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0663303DD5706S0001PU, solicitado por **TOP INMOBILIEN MALLORCA S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 24 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8635), siendo completada en fecha 8 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9239).

2º. En fecha 27 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«5.- **INFORME TÈCNIC:**

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 23/06/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-8635, amb nº de visat 11/06833/25 de data 20/06/2025, es presenta projecte de la demolició total d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina situat al carrer Llimoner, 7. Les obres sol·licitades compleixen amb la normativa vigent.

Consta sol·licitada llicència per a construir un habitatge unifamiliar amb piscina (4918/2024), pendent d'esmena de deficiències.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 23/06/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-8635, amb nº de visat 11/06833/25 de data 20/06/2025, als efectes de l'atorgament de la llicència



Ajuntament d' Andratx

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 de proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, con visado COAIB n.º 11/06833/25 de fecha 20 de junio de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8635).

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 28 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina existente, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, con visado COAIB n.º 11/06833/25 de fecha 20 de junio de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8635), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 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**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina existente, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, con visado COAIB n.º 11/06833/25 de fecha 20 de junio de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8635), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER LLIMONER, 7 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **0663303DD5706S0001PU**, a favor de **TOP INMOBILIEN MALLORCA S.L.**, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, con visado COAIB n.º 11/06833/25 de fecha 20 de junio de 2025, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 24 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8635), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo^{**}: **SUELO URBANO^{**}**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR – CM·U1**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTITRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (23.568,93.-€).**

3º.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas



Ajuntament d' Andratx

definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTITRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS (23.568,93.-€).**

Expedient 6145/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6145/2024**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER GERRET, 6A (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7266203DD4776N0001YG, solicitado por **TM REAL ESTATE GMBH & CO. KG, SUCURSAL EN ESPAÑA**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 28 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7537), siendo completada en fecha 23 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8429) y en fecha 8 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-



Ajuntament d' Andratx

RE-9038).

2º. En fecha 26 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, haciendo constar lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

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

L'habitatge es desenvolupa en planta baixa i planta pis. A més hi ha una edificació annexa destinada a casa de convidats. La superfície construïda total a demolir es de 358,30m², amb un volum de 1.003,00m³

També es preveu l'enderroc d'una piscina, de totes les terrasses i dels bancals existents.

2. Vista la documentació presentada amb numero de registre 2024-E-RE-7537 projecte d'enderroc d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat l'arquitecte Guillermo Reynés Vázquez-Rovira en representació de GRAS REYNÉS SLP, amb visat COAIB numero 11/06164/24 de data 26/06/2024, s'informa que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

3. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

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

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència d'enderroc sol·licitada, segons projecte bàsic i d'execució d'enderroc d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat l'arquitecte Guillermo Reynés Vázquez-Rovira en representació de GRAS REYNÉS SLP, amb visat COAIB numero 11/06164/24 de data 26/06/2024, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de obras de demolición de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto redactado por el arquitecto Guillermo Reynés Vázquez-Rovira, con visado COAIB n.º 11/06164/24 de fecha 26 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7537).

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

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

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLOUS, en fecha 26 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de obras de demolición de edificación existente, proyecto redactado por la arquitecta Guillermo Reynés Vázquez-Rovira, con visado COAIB n.º 11/06164/24 de fecha 26 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7537), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y ejecución de obras de demolición de edificación existente, proyecto redactado por la arquitecta Guillermo Reynés Vázquez-Rovira, con visado COAIB n.º 11/06164/24 de fecha 26 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio



Ajuntament d' Andratx

de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7537), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **CARRER GERRET, 6A (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **7266203DD4776N0001YG**, solicitado por **TM REAL ESTATE GMBH & CO. KG, SUCURSAL EN ESPAÑA**, proyecto redactado por la arquitecta Guillermo Reynés Vázquez-Rovira, con visado COAIB n.º 11/06164/24 de fecha 26 de junio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7537), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTISEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (26.777,95.-€)**.

3º.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:**



Ajuntament d' Andratx

aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).

- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

“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



Ajuntament d' Andratx

dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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: **VEINTISEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y CINCO CÉNTIMOS (26.777,95.-€).**

Expedient 3316/2025. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització DESFAV	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **3316/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **LIMA GMBH & CO.KG**, correspondiente a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de ****CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 7502/2018),****situado en **CARRER TAMBOR, 4 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6966901DD4766N0001HA, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 11 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de emisión del correspondiente certificado municipal de final de obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4788), siendo completado en fecha 8 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6142), en fecha 3 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7662) y en fecha 25 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8677).

2º.- En fecha 21 de agosto de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable, concluyendo lo siguiente:

“1. INFORME TÈCNIC:

En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Lima GmbH & Co.KG amb RGE núm. 2025-E-RE-4788 de 11 d'abril de 2025, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, situada a c/ Tambor, 4 del Port d'Andratx del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:



Ajuntament d' Andratx

1. *Consta certificat tècnic i d'habitabilitat, visat pel Col·legi Oficial d'aparelladors i d'arquitectes tècnics de Mallorca (núm. de visat 2021/01007 de dia 9 d'abril de 2025).*
2. *Consta inscripció en el registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis. La qualificació energètica es B. El núm. de inscripció en el registre és 2025/10207.*
3. *Consta informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials (RGE: 2025-E-RE-6142). No obstant l'anterior, aquest informe no està signat. S'haurà de presentar un informe de l'estat de les escomeses signat pels tècnics.*
4. *En compliment amb l'article 53 del Decret Llei 3/2024 l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cada una de les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb expressa menció al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.*
5. *Per tot això, s'informa que amb relació al certificat de primera ocupació o corresponent amb l'expedient 3316/2025 sol·licitat, es correspondria amb **1 unitat habitable**, amb ús d'**habitatge**, amb un total de 10 **places**.*
6. *Amb aquesta sol·licitud de llicència de primera ocupació es presenten plànols «as built» amb petites modificacions executades. Part d'aquestes modificacions s'haurien d'haver sol·licitat mitjançant un projecte modificat durant el transcurs de les obres i s'haurien d'haver paralitzat atès que modifiquen el paràmetre d'ocupació, edificabilitat i volum, tal i com estableix l'art. 156.1 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears.*
7. *Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu dia 30 de juliol de 2025, es va comprovar que les obres no s'ajustaven al projecte amb llicència núm. 7502/2018 i a les modificacions presentades amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació:*
 1. *S'ha de presentar l'informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials signat pel tècnic.*
 2. *Revisada a l'obra la distància de l'àrea d'arrambatge del costat nord-oest,*



Ajuntament d' Andratx

sembla que aquesta és inferior als 3 m que s'estableix als plànols de la llicència.

3. S'haurà de justificar que no s'ha excavat més del que està permès a l'àrea d'arrambatge del costat nord-est segons els plànols que obtengueren llicència. Sembla que les corbes de nivell dels plànols de planta presentades no són coincidents amb l'excavació executada a aquesta àrea.

4. S'haurà de justificar als plànols de planta que totes les noves jardineres situades a l'àrea d'arrambatge compleixen amb la norma 25 de les NS'07: Ales zones d'endinsada, no es podran realitzar moviments de terres que produeixin desnivells superiors a 1 metre pel que fa al terreny natural, en cada punt, llevat que siguin accessos a plantes d'aparcament.

5. Atès els plànols presentats i els amidaments comprovats a obra, el mur de contenció de les noves jardineres de l'àrea d'arrambatge es troba situat dintre d'aquesta àrea, per tant, no es dona compliment a la norma 25 de les NS'07.

6. A l'exp. de llicència es va sol·licitar un nou informe a AESA atès l'altura de les sortides de fums i ventilació. No obstant l'anterior, als plànols d'alçats i seccions no consten grafiades.

7. A l'exp. de llicència 7502/2018 es va signar informe en el qual s'establia: atès l'informe 65/2022 BC per part dels zeladors municipals, es verifica que el mur de tancament del solar ha estat enderrocat. Al projecte, aquest mur no s'enderrocava si no que es deixava construït amb una alçada superior a la que estableix la norma 40 de les NS'07. En conseqüència, el nou mur a construir haurà de complir amb les condicions de la norma 40.4 de les NS'07. Aquest informe es va comunicar a la propietat/representant. Revisada la documentació presentada com «as built», als plànols es grafia que es deixa el mur existent. S'haurà de corregir i justificar el compliment de la norma 40.4 de les NS'07.

No obstant l'anterior, a l'obra es comprova que part d'aquest mur executat no dona compliment a aquesta norma.

8. Al càlcul de l'ocupació amb la documentació presentada com «as built» no s'ha tingut en compte la zona emplenada que sobresurt més de 1,5 m per sobre del terreny natural situada entre la piscina i l'habitatge. També s'ha augmentat la planta soterrani aproximadament uns 7 m2, Per aquest motiu, la suma de totes les



Ajuntament d' Andratx

construccions i elements que computen a efectes d'ocupació és superior al que es va atorgar en la llicència de l'exp. 7502/2018 i per tant, s'haurien d'haver aturat les obres i sol·licitar una llicència de modificacions executades durant es transcurso de les obres.

9. En front de la planta baixa s'ha ampliat la terrassa aproximadament 5 m². Aquesta terrassa es troba situada per sobre del terreny natural més de 1,5 m, per tant, s'ha executat un augment de superfície edificada, ocupació i volum.

10. A la planta soterrani s'han executat desnivells. La norma 21 de les NS'07 estableixen que al'efecte del còmput del nombre de plantes, es considerarà que cada planta podrà tenir un desnivell de més o menys 1,50 m i es considerarà en cada punt del terreny. Entre la cota de implantació més alta i la més baixa de la planta soterrani disposa diferencia superior a 1,5 m per tant, per tant, s'ha de considerar que s'ha executat una segona planta soterrani.

8. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB:

$$PEM = \sum (\text{Superfície en m}^2 \times Q \times M \times \text{Coeficient C}) \times \text{Mòdul del mes(€/m}^2)$$

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció).

C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.

PEM= Pressupost d'Execució Material

Habitatge principal: $1025,25 \times 3,20 \times 1,20 \times 1,00 \times 679,29 \text{ €/m}^2 = 2.674.337,56 \text{ €}$

Pèrgola: $301,68 \times 3,20 \times 1,20 \times 1,00 \times 679,29 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 196.731,08 \text{ €}$

Piscina: $117,52 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,40 \times 679,29 \text{ €/m}^2 = 134.114,67 \text{ €}$

Terrasses: $395,99 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,15 \times 679,29 \text{ €/m}^2 = 48.418,57 \text{ €}$

Pressupost total actualitzat: 3.053.601,88 €

No obstant l'anterior, el cost d'execució presentat pel promotor és un preu raonable per la construcció d'aquest habitatge i per tant, s'accepta aquest cost d'execució



Ajuntament d' Andratx

d'obra aportat pel promotor.

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
7502/2018	Habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i annexe. P. Bàsic Atorgada per JGL 05 de febrer de 2021.	1.622.112,56 €	4.580.727,98 €
2029/2021	Habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i annexe. P. Executiu Informe favorable 05 de març de 2021.	1.607.881,81 € disminueixen 14.230,75 €	4.540.541,37 € disminueixen 40.186,60 €
636/2023	Pròrroga 1 ^a Atorgada per JGL 23 d'agost de 2023.	Falta per executar el 50 % 1.622.112,56 € = 811.056,28 €	Falta per executar el 50 % de 4.580.727,98 € = 2.290.363,99 €
6551/2024	Pròrroga 2 ^a Atorgada per JGL 28 de març de 2025.	Falta per executar el 15 % 1.622.112,56 € = 243.316,88 €	Falta per executar el 15 % de 4.580.727,98 € = 687.109,19 €
CFO 3316/2025	Certificat de primera ocupació	4.580.727,98 €	4.580.727,98 €

Per tot quant s'ha exposat al punt 7, s'informa **DESFAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, amb una valoració actualitzada de l'obra de **4.580.727,98 €.**"

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situadas en el carrer Tambor, 4 del Puerto de Andratx (CFO de 7502/2018).

Entre la documentación registrada en fecha 1 de agosto de 2025, consta el certificado final de obras y de habitabilidad, firmado por el arquitecto director de la obra, Antonio García-Ruiz Puigserver, y el director de ejecución de la obra, Guillem Adrover Vicens, con visado COAAT Mallorca nº 2021/01007, de fecha 9 de abril de 2025, así como planos “as built”, con visado COAIB n.º 11/07018/25, de fecha 25 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-8677).

Según el informe técnico municipal, las modificaciones ejecutadas que se presentan como planos “as built” modifican parámetros de ocupación, edificabilidad y volúmen, por lo que las obras deberían haberse paralizado de conformidad con lo establecido en el artículo 156.1 de la LUIB.

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

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

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

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

a) Reforma o rehabilitación integral.

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



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras se encuentran finalizadas, pero no se ajustan al proyecto que obtuvo licencia nº 7502/2018, así como pequeñas modificaciones presentadas como planos “As Built”.

Además, en el informe técnico municipal se ponen de manifiesto las siguientes observaciones:

- 1. “S’ha de presentar l’informe de l’estat de les escomeses d’aigües residuals i pluvials signat pel tècnic.*
- 2. Revisada a l’obra la distància de l’àrea d’arrambatge del costat nord-oest, sembla que aquesta és inferior als 3 m que s’estableix als plànols de la llicència.*
- 3. S’haurà de justificar que no s’ha excavat més del que està permès a l’àrea d’arrambatge del costat nord-est segons els plànols que obtengueren llicència. Sembla que les corbes de nivell dels plànols de planta presentades no són coincidents amb l’excavació executada a aquesta àrea.*
- 4. S’haurà de justificar als plànols de planta que totes les noves jardineres situades a l’àrea d’arrambatge compleixen amb la norma 25 de les NS’07: Ales zones d’endinsada, no es podran realitzar moviments de terres que produeixin desnivells superiors a 1 metre pel que fa al terreny natural, en cada punt, llevat que siguin accessos a plantes d’aparcament.*
- 5. Atès els plànols presentats i els amidaments comprovats a obra, el mur de contenció de les noves jardineres de l’àrea d’arrambatge es troba situat dintre d’aquesta àrea, per tant, no es dona compliment a la norma 25 de les NS’07.*
- 6. A l’exp. de llicència es va sol·licitar un nou informe a AESA atès l’altura de les sortides de fums i ventilació. No obstant l’anterior, als plànols d’alçats i seccions no consten grafiades.*
- 7. A l’exp. de llicència 7502/2018 es va signar informe en el qual s’establia: atès l’informe 65/2022 BC per part dels zeladors municipals, es verifica que el mur de tancament del solar ha estat enderrocat. Al projecte, aquest mur no s’enderrocava si no que es deixava construït amb una alçada superior a la que estableix la norma 40 de les NS’07. En conseqüència, el nou mur a construir haurà de complir amb les condicions de la norma 40.4 de les NS’07. Aquest informe es va comunicar a la*



Ajuntament d' Andratx

propietat/representant. Revisada la documentació presentada com «as built», als plànols es grafia que es deixa el mur existent. S'haurà de corregir i justificar el compliment de la norma 40.4 de les NS'07.

No obstant l'anterior, a l'obra es comprova que part d'aquest mur executat no dona compliment a aquesta norma.

8. *Al càlcul de l'ocupació amb la documentació presentada com «as built» no s'ha tingut en compte la zona emplenada que sobresurt més de 1,5 m per sobre del terreny natural situada entre la piscina i l'habitatge. També s'ha augmentat la planta soterrani aproximadament uns 7 m², Per aquest motiu, la suma de totes les construccions i elements que computen a efectes d'ocupació és superior al que es va atorgar en la llicència de l'exp. 7502/2018 i per tant, s'haurien d'haver aturat les obres i sol·licitar una llicència de modificacions executades durant es transkurs de les obres.*

9. *En front de la planta baixa s'ha ampliat la terrassa aproximadament 5 m². Aquesta terrassa es troba situada per sobre del terreny natural més de 1,5 m, per tant, s'ha executat un augment de superfície edificada, ocupació i volum.*

10. *A la planta soterrani s'han executat desnivells. La norma 21 de les NS'07 estableixen que al'efecte del còmput del nombre de plantes, es considerarà que cada planta podrà tenir un desnivell de més o menys 1,50 m i es considerarà en cada punt del terreny. Entre la cota de implantació més alta i la més baixa de la planta soterrani disposa diferencia superior a 1,5 m per tant, per tant, s'ha de considerar que s'ha executat una segona planta soterrani."*

QUINTO.- En fecha 21 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico desfavorable a los efectos de otorgar la licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situadas en el carrer Tambor, 4 del Puerto de Andratx (CFO de 7502/2018), dado que se comprueba que las obras no se ajustan al proyecto que obtuvo licencia. Nº 7502/2018, así como las pequeñas modificaciones presentadas como planos "As Built", dado que modifican parámetros de ocupación, edificabilidad y volumen, por lo que las obras deberían haberse paralizado de conformidad con lo establecido en el artículo 156.1 de la LUIB.

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



Ajuntament d' Andratx

conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 7502/2018)**, situado en **CARRER TAMBOR, 4 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6966901DD4766N0001HA, solicitada por **LIMA GMBH & CO.KG**, dado que se comprueba que las obras no se ajustan al proyecto que obtuvo licencia. N.º 7502/2018, así como las pequeñas modificaciones presentadas como planos “As Built”, dado que modifican parámetros de ocupación, edificabilidad y volumen, por lo que las obras deberían haberse paralizado de conformidad con lo establecido en el artículo 156.1 de la LUIB.

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

PRIMERO.- Denegar licencia de ocupación y primera utilización o certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (CFO de 7508/2018)**, situado en **CARRER TAMBOR, 4 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6966901DD4766N0001HA, solicitada por **LIMA GMBH & CO.KG**, dado que se comprueba que las obras no se ajustan al proyecto que obtuvo licencia. N.º 7502/2018, así como las pequeñas modificaciones presentadas como planos “As Built”, dado que modifican parámetros de ocupación, edificabilidad y volumen, por lo que las obras deberían haberse paralizado de conformidad con lo establecido en el artículo 156.1 de la LUIB.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.580.727,98.-€).**

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



Ajuntament d' Andratx

con indicación de los recursos que procedan:

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

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

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

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

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CUATRO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (4.580.727,98.-€).**

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

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

Expedient 4434/2021. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 4434/2021, incoado en este Ayuntamiento por DESARROLLO DE PROYECTOS BINIORELLA, S.L., correspondiente a la licencia urbanística CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y LEGALIZACIÓN DE PISCINA, otorgada en fecha 24 de febrero de 2023 (Proyecto básico), y consta informe técnico favorable de fecha 27 de octubre de 2023 (Proyecto de ejecución), para las obras situadas en CARRER GERANI, 29 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 9568207DD4796N0001IM, en



Ajuntament d' Andratx

cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 23 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8551), en base a los siguientes

ANTECEDENTES

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

- Expediente n.º 4434/2021 - Proyecto básico: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 24 de febrero de 2023.
- Plazo de inicio de las obras: 6 meses.
- Plazo de finalización de las obras: 24 meses.
- Expediente n.º 8335/2023 – Proyecto de Ejecución: presentado en fecha 5 de septiembre de 2023. Consta informe técnico favorable de fecha 27 de octubre de 2023, y notificado en fecha 30 de octubre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-11796).
- Expediente n.º 2692/2024 – Prórroga del plazo de inicio (3 meses).

2º.- En fecha 23 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia desde el 1 de julio hasta el 31 de agosto, en cumplimiento de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8551).

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Inspectora de obras municipal en fecha 28 de agosto de 2025, en el que se hace constar lo siguiente:

“Personada en la citada situació el dia 08/08/2025 i 28/08/2025 es comprova que les obres d’excavació estan aturades i l’obra està completament tancada. Hi ha el cartell informatiu.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia n.º 4434/2021, correspondiente a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y legalización de piscina, viene motivada por el cumplimiento de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”*, concretamente el segundo y tercer apartado del artículo 23 que establece:



Ajuntament d' Andratx

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

"Personada en la citada situació el dia 08/08/2025 i 28/08/2025 es comprova que les obres d'excavació estan aturades i l'obra està completament tancada. Hi ha el cartell informatiu."

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

Por todo lo expuesto, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a declarar la suspensión del plazo otorgado para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y legalización piscina puesto que, según el informe de inspección de fecha 28 de agosto de 2025, se ha constatado que en los meses de julio y agosto las obras han sido paralizadas.

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 **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y legalización de piscina (expediente 4434/2021), desde el 1 de julio de 2025 hasta el 31 de agosto de 2025, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la “*Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones*” del término municipal de Andratx.

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 9499/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 9499/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 22 de noviembre de 2024, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripció dels actes:

Atesos els expedients relacionats, es comprova que:

1.- En data 27/05/2022 amb 2022-E-RE-4485 sol·licitant prorroga de l'expedient 2621/2018. Adjuntant un certificat que indicava que faltava per executar uns 29,2%.

2.-En data 18/05/2021 amb 2021-E-RE-3917 varen presentar un modificat en els transcurso de les obres, exp 5058/2021. Va ser informat desfavorablement el 18/09/2023. Varen presentar un recurs que ser estimat en JGL 16/02/2024. I en data 25/09/2024 es fa informar entre altres, per part del tècnic, que: «...Les modificacions presentades son canvis substancials, ja que es modifiquen les superfícies construïdes, el volum i l'ocupació, l'alçada i el nombre de plantes, per tant es recorda que les obres s'han d'haver paralitzat i que la normativa d'aplicació a les



Ajuntament d' Andratx

modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre. ...»

No obstant tot això, i personada en la citada situació en diverses ocasions no es va poder accedir. Però es va observar que, aparentment, s'aprecia que les obres estarien acabades.

En data 19/09/2024 es va realitzar un requeriment d'entrada a la propietat, en i el representat a comunicat que es podrà fer la inspecció del dia 26 d'octubre al dia 3 de novembre.

Verbalment, amb l'arquitecte es va acordar realitzar la visita el 30 o 31 d'octubre però no es va personar ningú. S'aprecia que l'estat de les obres es el mateix que s'havia observat en diverses ocasions. Finalment, amb conversacions amb l'arquitecte es va acordar realitzar inspecció el dia 13 de novembre de 2024. Personada en la citada situació el dia 13 de novembre de 2024, acompanyada de l'arquitecta municipal A. Ferrer. Es va comprovar que les obres descrites a l'expedient 5058/2021 de modificacions en el transcurs de les obres estaven executades i acabades. No obstant, en el moment de la inspecció s'estan realitzant obres de reparacions. També es va detectar que:

- 1.-Sobre la caixa d'escala s'ha executat un volum menor que sobre surt un metre d'alçada on hi ha, aparentment, la maquinaria de l'ascensor.*
- 2.- S'han dut unes petites modificacions en les jardineres de coberta, aparentment, una s'ha reduït i augmentat l'altre.*
- 3.- Al pati interior en zona garatge s'ha dut a terme un tancament, augmentat la superfície construïda uns 2m2 aprox.*
- 4.-S'ha habilitat part del forjat sanitari de la planta baixa, uns 5m2 aprox. Aquestes obres no estan descrites a cap expedient, per tant, s'ha dut a terme sense títol habilitant.*

[...]

- Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

Les obres descrites a l'expedient 5058/2021 i els següents punts:



Ajuntament d' Andratx

1.-Sobre la caixa d'escala s'ha executat un volum menor que sobre surt un metre d'alçada on hi ha, aparentment, la maquinaria de l'ascensor.

2.- S'han dut unes petites modificacions en les jardineres de coberta, aparentment, una s'ha reduït i augmentat l'altre.

3.- Al pati interior en zona garatge s'ha dut a terme un tancament, augmentat la superfície construïda uns 2m2 aprox.

4.-S'ha habilitat part del forjat sanitari de la planta baixa, uns 5m2 aprox.

X) Persones responsables:

Propietaris cadastrals: WOLLGARTEN HORST KARL X9*****2X ; 50,00% de Propiedad

WOLLGARTEN GEB GEVECKE ANNA RENATE X9*****5H ; 50,00% de Propiedad

2º.- En fecha de 30 de mayo de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó denegar las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina licencia de obras otorgada en fecha 21 de diciembre de 2018, con n.º expediente 2621/2018 (antes LO 85/2017), cuyo redactor del proyecto es MP6 Arquitectura SLP, solicitado por el SR. HORST KARL WOLLGARTEN, situado en CARRER VIOLÍ, 25 (PUERTO DE ANDRATX), referencia catastral n.º 6868003DD4766N0001HA, visto que de acuerdo con el artículo 156 LUIB las obras se tendrían que haber paralizado y constan ejecutadas y acabadas.

Así mismo, se indica que el presupuesto es de **485.627,75.-euros**.

3º.- En fecha de 10 de septiembre de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración mediante el cual indica:

*“Se procede a valorar las obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras:
s Valoración Ppto exp 5058/2021 2022 Ud 1 485.267,75 1*

Una vez revisada la memoria y los planos incluidos en el expediente 5058/2021 se concluye que las obras descritas en el informe de la celadora están incluidos en el presupuesto de ejecución, por lo que el importe de la valoración contiene todas las obras ejecutas sin titulo habilitante.

Presupuesto total: 485.267,75 €



Ajuntament d' Andratx

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 realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la



Ajuntament d' Andratx

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 pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.*
- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las*



Ajuntament d' Andratx

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 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».*

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

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



Ajuntament d' Andratx

Se considera personas presuntamente responsables a KARL WOLLGARTE HORST con NIE X9*****2X, y RENATE ANNA WOLLGARTEN GEB GEVECKE con NIE X9*****5H, en concepto de propietarios.

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 10/09/2025, valora las obras en **485.267,75.-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción de **363.950,81.-euros** (75% del valor de las obras), lo que implica una sanción de **181.975,40.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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



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.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 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”.

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 KARL WOLLGARTE HORST con NIE X9*****2X, y RENATE ANNA WOLLGARTEN GEB GEVECKE con NIE X9*****5H en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL VIOLÍ 25 PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral 6868003DD4766N0001HA , consistentes en

“Les obres descrites a l'expedient 5058/2021 i els següents punts:

- 1.-Sobre la caixa d'escala s'ha executat un volum menor que sobre surt un metre d'alçada on hi ha, aparentment, la maquinaria de l'ascensor.*
- 2.- S'han dut unes petites modificacions en les jardineres de coberta, aparentment, una s'ha reduït i augmentat l'altre.*
- 3.- Al pati interior en zona garatge s'ha dut a terme un tancament, augmentat la superfície construïda uns 2m2 aprox.*
- 4.-S'ha habilitat part del forjat sanitari de la planta baixa, uns 5m2 aprox ”*

Y como consecuencia:

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

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

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de



Ajuntament d' Andratx

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

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

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionado contra KARL WOLLGARTE HORST con NIE X9*****2X, y RENATE ANNA WOLLGARTEN GEB GEVECKE con NIE X9*****5H en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL VIOLÍ 25 PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX) referencia catastral 6868003DD4766N0001HA , consistentes en

“Les obres descrites a l'expedient 5058/2021 i els següents punts:

1.-Sobre la caixa d'escala s'ha executat un volum menor que sobre surt un metre d'alçada on hi ha, aparentment, la maquinaria de l'ascensor.

2.- S'han dut unes petites modificacions en les jardineres de coberta, aparentment, una s'ha reduït i augmentat l'altre.

3.- Al pati interior en zona garatge s'ha dut a terme un tancament, augmentat la superfície construïda uns 2m2 aprox.

4.-S'ha habilitat part del forjat sanitari de la planta baixa, uns 5m2 aprox ”

y como consecuencia:

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



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 **485.267,75.- 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 10/09/2025, valora las obras en **485.267,75.-euros**.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción de **363.950,81.-euros** (75% del valor de las obras), lo que implica una sanción de **181.975,40.-euros** a cada uno de los responsables. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

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

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

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



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.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

