

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

<b>Expedient núm.</b>	<b>Òrgan col·legiat</b>
JGL/2026/11	Junta de Govern Local
<b>DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ</b>	

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

20 / de març / 2026

**Durada:**

Des de les 8:45 fins a les 9:01

**Lloc:**

Sala de Juntes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

<b>ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ</b>		
<b>Núm. d'identificació</b>	<b>Nom i Cognoms</b>	<b>Assisteix</b>
***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

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

<b>Expedient 6572/2025. SUBVENCIONES PARA LA MEJORA DEL MEDIO AMBIENTE URBANO EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANDRATX 2026</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

Atesa la voluntat per dur a terme la concessió de subvencions per procediment de concurrència competitiva per atorgar subvencions per a la millora del Medi ambient urbà al terme municipal d'Andratx.

Atès l'informe jurídic emès per la jurídica municipal en data 16 de març de 2026.

Atès l'informe de fiscalització emès per l'Interventor Municipal en data 17 de març de 2026.

Ateses les bases reguladores per a la concessió de subvencions per procediment de concurrència competitiva, per la millora del medi ambient urbà en el tm d'Andratx, i que diuen així:

### **«CONVOCATÒRIA PER A LA CONCESSIÓ DE SUBVENCIONS PER CONCURRÈNCIA COMPETITIVA EN MATÈRIA DE MEDI AMBIENT ANY 2026**

#### **1. Bases reguladores**

*Aquestes subvencions es regiran pel que s'estableix en les bases reguladores de la present convocatòria, en les bases d'execució del pressupost general de l'Ajuntament per a l'exercici 2026, en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions; en el Reglament General de la Llei de Subvencions aprovat per Reial decret 887/2006, de 21 de juliol; en la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques; en el Reial Decret 130/2019, de 8 de març, pel qual es regula la Base de dades Nacional de Subvencions i la publicitat de les subvencions i altres ajudes públiques; en l'Ordenança General de Subvencions, publicada en el Butlletí Oficial dels Illes Balears número 47 amb data 20 d'abril de 2017 i en la resta de normes de dret administratiu que si és el cas siguin aplicables, i en defecte d'això, les normes de*



## Ajuntament d' Andratx

---

*dret privat.*

*El procediment per a la concessió d'aquestes subvencions serà en règim de concurrència competitiva, mitjançant la comparació de les sol·licituds presentades, a fi d'establir una prelación entre les mateixes d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquesta convocatòria, adjudicant, amb el límit fixat en el punt següent, aquelles que hagin obtingut major valoració en aplicació dels citats criteris.*

*Per al cas que el crèdit consignat en la convocatòria fos suficient, atès el nombre de sol·licituds, quedarà exceptuat el requisit de fixar un ordre de prelación entre les sol·licituds presentades que reuneixin els requisits establerts (article 55 RLGs). Tampoc s'aplicarà la prelación i comparació entre les sol·licituds en el supòsit d'avaluació individualitzada, previst en l'article 18.3 de la present ordenança.*

### **2. Crèdits pressupostaris**

*Per a les subvencions objecte d'aquesta convocatòria es destinarà la quantitat de 20.000 euros, amb càrrec a la partida 170.48000 de l'exercici pressupostari de l'any 2026.*

### **3. Objecte, condicions i finalitat de la concessió de la subvenció**

*La present convocatòria té per objecte la concessió de subvencions destinades al finançament d'actuacions orientades a la millora del medi ambient en el terme municipal d'Andratx i la seva projecció exterior.*

*Aquestes subvencions estan dirigides a diverses entitats i col·lectius del municipi que, d'acord amb els compromisos 1, 3, 4 i 9 del Pla Estratègic de Subvencions per als exercicis 2023-2025 de l'Ajuntament d'Andratx, fomentin i donin suport a projectes i activitats que contribueixin a la millora del medi ambient en el terme municipal d'Andratx. Es busca promoure l'educació ambiental, la conservació d'espais naturals, el benestar animal i la sostenibilitat. A més, es pretén:*

- Protegir i projectar el patrimoni natural i cultural.*
- Sensibilitzar i visibilitzar polítiques de minimització de residus i reciclatge.*
- Millorar la qualitat, sostenibilitat, manteniment i neteja de l'espai públic.*
- Preservar l'entorn natural i la seva connexió amb espais verds urbans i platges, promovent un ús cívic dels mateixos.*



## Ajuntament d' Andratx

---

- *Reduir l'impacte ambiental de les activitats del municipi.*
- *Augmentar l'eficiència en el consum energètic.*
- *Millorar la qualitat democràtica, fomentant una ciutadania lliure i responsable i un govern en xarxa.*
- *Incrementar el nombre de xarxes ciutadanes i aconseguir un associacionisme més sòlid, viable i corresponsable.*
- *Reforçar les polítiques de participació ciutadana per a fer-les més corresponsables, continuades i transformadores.*

### Condicions

*La concessió de les subvencions contemplades en la present convocatòria se subjectarà als principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació, així com a l'eficàcia en el compliment d'objectius i a l'eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics.*

*No són subvencionables les següents despeses:*

- *Les atribuïbles al funcionament ordinari de l'entitat (llum, telèfon, internet, etc).*
- *Pel que fa al cost del personal, només és cost subvencionable en la proporció atribuïble a la tasca desenvolupada per a l'activitat objecte de subvenció.*
- *Excepcionalment, els costos relatius a menjars, refrigeris, serveis de menjars o altres semblants que estiguin directament relacionats amb l'activitat subvencionable, es consideraran despesa subvencionable únicament fins al 20% del seu import total, sent la resta del cost a càrrec exclusiu del beneficiari.*

*L'import de la subvenció podrà cobrir fins al 80% del pressupost de l'activitat subvencionada, d'acord amb l'article 36 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions,*

*L'activitat haurà d'haver-se executat en el terme municipal d'Andratx des de l'1 de gener fins el 31 d'octubre de 2026.*

*Els beneficiaris es comprometen a donar publicitat adequada al caràcter públic del finançament de l'activitat objecte de la subvenció. A aquest efecte, hauran d'esmentar el suport per part de l'Ajuntament d'Andratx en tots els elements*



## Ajuntament d' Andratx

---

*publicitaris de l'activitat subvencionada. Això consisteix en la inclusió de la imatge institucional de l'Ajuntament d'Andratx en llegendes, plaques o altres materials impresos o mitjans electrònics o audiovisuals, xarxes socials o esments en mitjans de comunicació.*

*Els beneficiaris hauran de contractar una pòlissa de responsabilitat civil que cobreixi l'execució del projecte o activitat subvencionada, si existís risc per a tercers en la seva execució.*

*S'admetrà la subcontractació fins un màxim del 95% de l'import de la subvenció. S'entén que un beneficiari subcontracta quan concerta amb tercers l'execució total o parcial de l'activitat que constitueix l'objecte de la subvenció. Queda fora d'aquest concepte la contractació de despeses en que hagi d'incórrer el beneficiari per la realització per si mateix de l'activitat subvencionada. Tot això, d'acord amb el previst en l'article 39 de l'ordenança municipal de subvencions i la normativa vigent en matèria de subvencions.*

### 3.1.- Beneficiaris:

*Podran ser beneficiaris d'aquestes subvencions les següents entitats i col·lectius:*

- Associacions de pares i mares d'alumnes (APIMAs).*
- Associacions de cavallistes del municipi.*
- Associacions de cans o animals domèstics del municipi.*
- Entitats sense ànim de lucre i ONGs que desenvolupin la seva acció en el terme municipal.*

### 3.2.- Distribució de fons:

*L'import total destinat a aquesta convocatòria ascendeix a 20.000 euros, que es distribuirà entre els diferents tipus d'actuacions de la manera següent:*

- **Associacions de pares i mares d'alumnes (APIMAs):** Fins a un total de 4.500 euros, amb un límit de 1500 euros de subvenció per sol·licitud i beneficiari.*
- **Associació de cavallistes del municipi:** Fins a un màxim de 4.000 euros amb un límit de 2.000 euros de subvenció per sol·licitud i beneficiari.*
- **Associacions de gossos o animals domèstics del municipi:** fins a un màxim de 2.000 euros amb un límit de 1.000 euros de subvenció per sol·licitud i*



## Ajuntament d' Andratx

---

*beneficiari.*

- **Entitats sense ànim de lucre i ONGs que desenvolupin la seva acció en el terme municipal:** Fins a un màxim de 9.500 euros amb un límit de 3.600 euros per sol·licitud i beneficiari.

*L'import de les ajudes o subvencions que estableix aquesta convocatòria no poden ser, en cap cas, d'una quantitat que de manera aïllada o amb concurrència amb ajudes i subvencions d'altres administracions públiques o ens públics o privats, nacionals o internacionals, superi el 100% del cost de la inversió o de l'activitat que es vagi a desenvolupar pel beneficiari.*

*No obstant això, si una vegada finalitzat el termini de presentació de sol·licituds i avaluats els projectes, qualcuna de les línies d'actuació no esgota el crèdit assignat específicament, el romanent es destinarà prioritàriament a incrementar el finançament de la línia d'Entitats sense ànim de lucre i ONG's permetent finançar projectes d'aquesta línia que, havent estat valorats positivament, no haguessin rebut finançament o haguessin rebut un finançament parcial per esgotament del seu límit inicial de 3.600 €, fins a completar el cost de l'activitat o el crèdit disponible, sense superar en cap cas els 20.000 € del total de la convocatòria.*

### **3.3.- Reassignació de fons no utilitzats:**

*En cas que no s'esgoti el pressupost assignat a alguna de les 4 actuacions anteriors, l'import no utilitzat es reassignarà a la línia destinada a entitats sense ànim de lucre i ONGs. Aquesta reassignació s'aplicarà en dues fases, conforme al següent criteri:*

**Primer.** *S'utilitzaran els fons disponibles per a completar, fins al màxim inicial de 3.600 euros de subvenció per sol·licitud i, segons la disponibilitat pressupostària, totes les sol·licituds vàlides presentades per entitats sense ànim de lucre i ONG's que no hagin aconseguit aquest import a la fase inicial, respectant sempre l'ordre de prelación.*

**Segon.** *Una vegada cobertes totes les sol·licituds fins a aquest límit, si encara quedessin fons disponibles, es procedirà a una segona reassignació. En aquesta fase, i sense límit de quantia per sol·licitud, es podrà augmentar l'import subvencionat fins a aconseguir el 80% del cost total de l'activitat subvencionada, sempre respectant l'ordre de prelación establert en la baremació.*



## Ajuntament d' Andratx

---

### 4. Requisits per a sol·licitar la subvenció i manera de justificar-los

*Cada sol·licitant podrà presentar una única sol·licitud, que correspondrà a un únic projecte o pla d'acció.*

*Per a sol·licitar la subvenció, les entitats o col·lectius hauran de complir amb els següents requisits:*

- **Associacions de pares i mares d'alumnes (APIMAs):**

*Estar oficialment reconegudes i estar situades en el terme municipal d'Andratx.*

*Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.*

- **Associació de cavallistes del municipi:**

*Estar legalment constituïdes i registrades en el municipi.*

*Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.*

- **Associacions de gossos o animals domèstics del municipi:**

*Estar legalment constituïdes i registrades en el municipi.*

*Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.*

- **Entitats sense ànim de lucre i ONGs:**

*Estar legalment constituïdes.*

*Presentar un projecte o pla d'acció que contribueixi a la millora del medi ambient en el terme municipal.*

*Forma d'acreditar-los*

*Per a acreditar el compliment dels requisits esmentats, les entitats i col·lectius hauran de presentar la següent documentació:*

- *Còpia del CIF de l'entitat.*
- *Document acreditatiu de la inscripció en el registre corresponent.*
- *Projecte o pla d'acció*



## Ajuntament d' Andratx

---

### 4.1. Incompatibilitats

*La concessió d'aquesta subvenció serà compatible amb altres subvencions, ajudes o ingressos procedents de qualssevol administració o entitat pública o privada, tant d'àmbit nacional com de la Unió Europea o d'organismes internacionals. No obstant això, en cap cas la suma total de les aportacions podrà superar el cost total de l'activitat subvencionable.*

### 5. Òrgan competent per a la instrucció i resolució del procediment

*L'òrgan competent per a la instrucció de l'expedient és l'àrea de medi ambient de l'Ajuntament. Una vegada comprovada la documentació presentada obrant en l'expedient, l'òrgan instructor formularà la proposta de resolució provisional, degudament motivada.*

*L'òrgan competent per a resoldre serà la Junta de Govern Local.*

### 6. Termini, lloc de presentació o contingut de les sol·licituds

#### Termini

*El termini de presentació de les sol·licituds serà de quinze dies hàbils a partir de l'endemà a la publicació en el BOIB de l'extracte de la convocatòria.*

#### Lloc:

*De manera TELEMÀTICA per la Seu Electrònica de l'Ajuntament d'Andratx [<https://andratx.sedelectronica.es/>](<file://andratx.sedelectronica.es/>) d'acord amb l'art. 14.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques o per qualsevol dels mitjans senyalats a l'art. 14.4 de la mateixa Llei.*

#### Contingut

*Les sol·licituds es formularan en el model que figura com Annex I d'aquesta convocatòria.*

*S'hauran d'aportar amb la sol·licitud els documents següents:*

- **Annex II.** Declaració responsable a la qual el sol·licitant exposi que no ha demanat una altra subvenció per a dur a terme l'acció subvencionable de la sol·licitud o, si és el cas, la relació dels suports econòmics, de les subvencions i de les ajudes*



## Ajuntament d' Andratx

---

*sol·licitades i/o concedides, i que no concorre cap de les circumstàncies que impedeixin obtenir la condició de beneficiari de subvencions públiques, establertes en l'article 13 de la Llei General de Subvencions.*

· **Annex III.** *Sol·licitud de transferència bancària per a pagaments (model SEPA) acompanyat de certificat de titularitat bancària o rebut domiciliat o segell de l'entitat bancària. L'associació sol·licitant ha de ser la titular del compte.*

· **Documents que acreditin la personalitat del sol·licitant i, si és el cas, la representació de qui signa la sol·licitud (còpia de l'escriptura de constitució o modificació, còpia de l'acta fundacional i Estatuts, còpia del NIF, etc.).**

· **Certificats d'estar al corrent dels pagaments a l'Agència Estatal Tributària, a la ATIB i a la Seguretat Social.**

· **Projecte o pla d'acció:** *Programa detallat de les activitats a realitzar i per a les quals se sol·licita la subvenció. Aquest apartat haurà de tenir una extensió màxima de 40 fulles (les fulles que excedeixin d'aquest número no seran tingudes en compte) en format Din A4 i haurà de recollir el contingut mínim següent:*

- *Denominació de l'activitat.*
- *Introducció (breu exposició general que descriu les actuacions a executar).*
- *Justificació (raons per a les quals s'executen les accions).*
- *Objectius (el que es pretén aconseguir amb la seva execució, en relació amb el punt 3 de les bases ).*

· **Pressupost total degudament desglossat en el qual figuri el cost de les activitats proposades i les fonts de finançament. Per a l'adquisició de material haurà d'aportar-se pressupost detallat de les empreses subministradores.**

*L'Ajuntament d'Andratx podrà requerir en qualsevol moment de la tramitació de la sol·licitud els documents que consideri necessaris a fi de garantir la correcta adjudicació de la subvenció segons els criteris d'avaluació establerts.*

*Si la sol·licitud no reuneix els requisits establerts en la norma de convocatòria, l'òrgan competent requerirà a l'interessat perquè l'esmeni en el termini màxim i improrrogable de deu dies, indicant-li que si no ho fes se li tindrà per desistit de la seva sol·licitud.*

### 7. Proposta de resolució provisional, resolució definitiva, terminis i notificació



## Ajuntament d' Andratx

---

*Una vegada avaluades les sol·licituds, per l'òrgan instructor es formularà la proposta de resolució provisional, degudament motivada, que serà notificada als interessats mitjançant publicació en el BOIB i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament i concedint un termini de 10 dies per presentar al·legacions.*

*Després d'examinar les al·legacions si n'hi hagués, es formularà la proposta de resolució definitiva, que haurà d'expressar el sol·licitant o la relació de sol·licitants per als quals es proposa la concessió de la subvenció, i la quantia, especificant l'avaluació i els criteris de valoració seguits per a efectuar-la. Aquesta serà publicada en el BOIB i en el tauler d'anuncis de l'Ajuntament.*

*Una vegada aprovada la proposta de resolució definitiva, l'òrgan competent resoldrà el procediment. La resolució, a més de contenir el sol·licitant o relació de sol·licitants als quals es concedeix la subvenció, farà constar, si és el cas, de manera expressa, la desestimació de la resta de les sol·licituds.*

*El termini de resolució i notificació serà de 6 mesos.*

*El venciment del termini màxim sense haver-se notificat la resolució legitima als interessats per a entendre desestimada per silenci administratiu la sol·licitud de concessió de la subvenció.*

### **8. Fi de la via administrativa**

*L'acte de resolució de la subvenció esgota la via administrativa.*

*D'acord amb el que disposen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment administratiu comú de les administracions públiques, contra aquesta resolució podrà interposar-se recurs potestatiu de reposició davant la Batlessa d'aquest Ajuntament, en el terme d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació, o bé directament recurs contenciós administratiu davant el Jutjat contenciós administratiu de Palma en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la Jurisdicció contenciosa administrativa.*

### **9. Criteris de valoració de sol·licituds**

*Els criteris per a l'assignació de les subvencions seran els que es detallen a continuació per a cadascuna de les actuacions. Els projectes seran valorats comparativament entre els presentats, per a establir l'ordre de prelación per a la*



## Ajuntament d' Andratx

---

*concessió de les subvencions, d'acord amb els criteris següents:*

- Es valorarà màxim fins a 10 punts el nivell d'innovació del projecte.*
- Es valorarà màxim fins a 10 punts l'impacte positiu que l'execució del projecte genera en el medi ambient.*
- Es valorarà màxim fins a 10 punts la viabilitat i idoneïtat dels mitjans amb els quals compta el projecte i el grau de coneixement que aquest mostra del mitjà on es realitzarà.*
- Es valorarà màxim fins a 10 punts el nombre estimat de potencials receptors de la difusió del projecte.*
- Es valorarà màxim fins a 10 punts la idoneïtat del projecte en relació als objectius de la convocatòria.*

*Sent la puntuació màxima possible de 50 punts per sol·licitud presentada.*

*La puntuació obtinguda determinarà l'ordre de prelación en la concessió de les subvencions, fins a esgotar el pressupost.*

*Els empats es resoldran d'acord amb l'ordre de registre d'entrada de la sol·licitud.*

*En cas de romanent, és a dir, si hi ha crèdit sobrant que no sigui suficient per a subvencionar una sol·licitud íntegrament, s'assignarà igualment.*

### **10. Mètode de pagament i justificació**

*El pagament de la subvenció es realitzarà prèvia justificació, pel beneficiari, i en la part proporcional a la quantia de la subvenció justificada, de la realització de l'activitat, projecte, objectiu o adopció del comportament per al qual es va concedir, en els termes establerts en la normativa reguladora de la subvenció.*

*Els beneficiaris hauran de justificar la realització de l'activitat subvencionada mitjançant l'aportació de la documentació acreditativa de la despesa relacionada amb l'activitat objecte de subvenció.*

*El termini per a presentar la justificació de les activitats finalitzarà el 10 de novembre de 2026.*

*Transcorregut el termini establert de justificació sense haver-se presentat la mateixa davant l'òrgan administratiu competent, aquest requerirà al beneficiari perquè en el*



## Ajuntament d' Andratx

---

*termini improrrogable de quinze dies sigui presentada. La falta de presentació de la justificació en el termini establert en aquest apartat portarà amb si l'exigència del reintegrament i altres responsabilitats establertes en la Llei General de Subvencions.*

*Quan l'òrgan administratiu competent per a la comprovació de la subvenció aprecii l'existència de defectes esmenables en la justificació presentada pel beneficiari, el posarà en el seu coneixement concedint-li un termini de deu dies per a la seva correcció.*

*Es produirà la pèrdua del dret al cobrament total o parcial de la subvenció en el supòsit de falta de justificació adequada o de concurrència d'algunes de les causes previstes en l'art. 37 de la LGS.*

*La documentació justificativa que s'ha d'aportar és la següent:*

- **Annex IV. Memòria justificativa de l'activitat objecte de subvenció.**

*Una memòria de l'activitat degudament emplenada, on se certifiquin les accions realitzades, els resultats obtinguts i el compliment de les condicions imposades en la concessió de la subvenció, inclosa la publicitat de la subvenció, activitats efectivament realitzades i participants en aquestes, avaluació, balanç econòmic amb indicació d'ingressos i despeses, material publicitari, etc*

- **Annex V. Compte Justificatiu.**

*Una relació detallada i equilibrada de les despeses de l'activitat total objecte de subvenció, amb identificació del creditor, número de factura o document justificatiu, l'import, la data d'emissió i la de pagament.*

- **Les factures o documents justificatius de les despeses de l'activitat objecte de subvenció, han d'estar expedides a nom del beneficiari, i haurà de constar obligatòriament:**

*-Dades fiscals identificatives del proveïdor i del destinatari.*

*En cap cas s'admetran com a justificants de despesa factures o documents equivalents en els quals existeixi identitat entre l'emissor i el receptor del pagament.*

*No s'admetrà, en cap cas, com a despesa subvencionables, les factures o documents equivalents emesos pels membres de la junta rectora, consell d'administració, consell de direcció o un altre anàleg.*



## Ajuntament d' Andratx

*-Data i número de la factura. Només s'acceptaran factures emeses en 2026*

*Les factures i els justificants de pagament s'han de presentar en un sol PDF.*

• *Qualsevol altra documentació que li sigui requerida a l'efecte de comprovar la justificació econòmica de l'activitat.*

**ANNEX I. SOL·LICITUD SUBVENCIÓ MEDI AMBIENT**

**ANNEX II. DECLARACIÓ RESPONSABLE**

**ANNEX III. SOL·LICITUD DE TRANSFERÈNCIA BANCÀRIA PER A PAGAMENTS**

**ANNEX IV. MEMÒRIA JUSTIFICATIVA DE L'ACTUACIÓ**

**ANNEX V. COMPTE JUSTIFICATIU»**

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa a la Junta de Govern l'adopció de l'acord següent:

**PRIMER.-** Aprovar la convocatòria de subvencions per procediment de concurrència competitiva, per a la millora del medi ambient urbà en el terme municipal d'Andratx.

**SEGON.-** Publicar la convocatòria a la Base de Dades Nacional de Subvencions (BDNS), al Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) i al tauler d'anuncis de l'Ajuntament d'Andratx.

Expedient 3287/2018. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **3287/2018**, incoado en este Ayuntamiento por Antonio Villalonga Mayol en representación de la entidad **EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U.**, relativo a la solicitud de licencia de obras para **PROYECTO VARIANTE LÍNEA MT «SAULET», NUEVO TRAMO AÉREO y SUBTERRÁNEO, NUEVA LÍNEA SUBTERRÁNEA BT e INSTALACIÓN DE NUEVO CT 50879 «NUEVO CASA TIENA»**, situada en **POL. 10 PARC. 53**, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real



## Ajuntament d' Andratx

---

Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

1º.- En fecha 7 de marzo de 2017, la entidad interesada presentó una solicitud de licencia de obra para el proyecto variante línea mt «saulet», nuevo tramo aéreo y subterráneo, nueva línea subterránea bt e instalación de nuevo ct 50879 «nuevo casa tiena», situada en **POL. 10 PARC. 53**, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico D. Jordi Nasramon Puigdomènech, colegiado N.º 24.098 sin visado colegial.

2º.- En fecha 17 de agosto de 2018, se emite informe por el anterior ingeniero para enviar al Consell de Mallorca.

3º.- En fecha 2 de mayo de 2019, se emite informe del Consell de Mallorca donde se indica el desistimiento de la solicitud realizada de solicitud de interés general por falta de pago de las tasas. (2019-E-RC-5533 de fecha 07/05/2019).

4º.- Traslado del recurso interpuesto por la entidad EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U, contra el acuerdo de la CIOTU de fecha 2 de mayo de 2019, relativo al proyecto de una línea MT 'Saulet', en la parcela 53 del polígono 10 (2019-E-RC-6929 de fecha 11/06/2019).

5º.- Consta la solicitud de informe por parte de la Dirección Insular de Urbanismo. Departamento de Territorio. Consell de Mallorca, de fecha 12 marzo 2020 (2020-E-RC-2755 de fecha 12/03/2020).

6º.- Consta informe técnico emitido por el anterior ingeniero de fecha 20 de octubre 2020, en el que se informa que el ayuntamiento no observa ninguna circunstancia que impida la realización del proyecto ni probables efectos adversos significativos sobre el medio ambiente, se remite al Consell el informe mencionado en fecha 27 de octubre de 2020.

7º.- Consta registro de entrada 2022-E-RC-5319 de fecha 1 de agosto de 2022 en el que se aporta copia del Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión del día 29 de julio de 2022, en el que se indica que se ha adoptado el siguiente acuerdo:

*“1r) Revocar i deixar sense efecte l’acord de la Comissió Insular d’Ordenació del*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Territori i Urbanisme de 2 de maig de 2019 de tenir per desistit a l'interessat de la seva sol·licitud, tot això d'acord amb l'exposat en l' informe de data 18 de juliol de 2022 emès pels serveis Tècnic i Jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori, que com a motivació forma part de l'acord.*

*2n) Declarar l'Interès General de l'activitat expressada, amb independència de la llicència municipal o altres autoritzacions que puguin ser preceptives, condicionat al compliment dels següents condicionants:*

*- Els assenyalats a l'informe, de 15 de desembre de 2020, del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, a complir durant la realització de les obres, quant a mesures de prevenció pel risc d'incendi.*

*- Els que figuren a l'acord del Ple de la CMAIB, de 23 de juny de 2022, tant pel que fa a les mesures correctores i preventives previstes a l'Estudi d'Impacte Ambiental, de maig de 2019, com els altres condicionant assenyalats, havent d'entendre que el promotor haurà d'haver presentat el Pla de Vigilància davant l'Ajuntament i de la CMAIB abans de l'aprovació del projecte, ja que és l'Ajuntament el que finalment atorga la llicència.*

*2n) Significar igualment que, transcorreguts sis mesos des de la notificació d'aquest acord sense que s'hagi sol·licitat la llicència municipal, s'iniciarà l'expedient de caducitat, d'acord amb el que estableix l'apartat 4 de l'esmentat article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears».*

**8º.-** Consta certificado emitido por el Secretario del Pleno de la Comisión de Medio Ambiente de las Islas Baleares donde se concluye lo siguiente:

### **“Conclusions**

*Per tot l'anterior, es formula la declaració d'impacte ambiental favorable a la realització del projecte de la nova variant línia M.T."Saulet", nou tram aeri-subterrani, nova línia subterrània B.T. i instal·lació del nou C.T. 50879 "Nou casa Tiena", polígon 10 parcel·les 53,51,101,9014, 99 i polígon 12 parcel·la 102 del T.M. d'Andratx, promogut per Endesa Distribución Redes Digitales S.L.U., atès que previsiblement no es produiran impactes adversos significatius sobre el medi ambient, sempre que es compleixin les mesures correctores i preventives previstes a l'Estudi d'Impacte Ambiental signat per Cristina Callejo Puértolas, a maig de 2019, i*



## Ajuntament d' Andratx

---

### ***els següents condicionants:***

*- Abans de l'aprovació del projecte per part de l'òrgan substantiu, i amb un termini inferior a tres mesos, el promotor haurà de remetre a l'òrgan substantiu i a la CMAIB un Pla de Vigilància amb les característiques que a s'esmenten a l'Estudi d'Impacte Ambiental, a més d'incloure els condicionants de la present Declaració d'Impacte Ambiental.*

*S'haurà d'incloure dins el Pla de Vigilància Ambiental el seguiment del Pla de Gestió de Residus.*

*-S'atendrà al que disposa l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: "Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries".*

*-S'ha de garantir que es farà una prospecció prèvia a l'entrada de maquinària a les zones de fora de sòl segellat (A062397, A062399 i A062409), i retirar les tortugues que es detectin, dipositant-les a parcel·les annexes inalterades amb condicions ambientals semblants.*

*-S'hauran d'establir mesures per a la prevenció de pols i gasos durant la fase de construcció. Aquestes mesures s'han d'incloure al pla de vigilància ambiental per tal de registrar el seu seguiment. Es recomanen les mesures indicades a la Guia de prevenció de la contaminació atmosfèrica al sector de la construcció: [http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/gu\\_i\\_a\\_pel\\_control\\_de\\_les\\_emissions\\_de\\_pols\\_de\\_la\\_construccio\\_i\\_de\\_la\\_demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/gu_i_a_pel_control_de_les_emissions_de_pols_de_la_construccio_i_de_la_demolicio-30632/).*

*Durant la realització de les obres caldrà complir amb l'establert al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendis forestals, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció.*

### **Es recorda:**

*- S'haurà d'obtenir una autorització administrativa prèvia del Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl atès que l'activitat es desenvolupa en zona APR d'Incendis Forestals.*



## Ajuntament d' Andratx

---

*-S'haurà de donar compliment a les disposicions de l'informe de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic de data 23 d'octubre de 2020.*

*- S'ha de complir amb l'establert en el Reial decret 1432/2008, de 29 d'agost, pel qual s'estableixen mesures per a la protecció de l'avifauna contra l'electrocució en línies elèctriques d'alta tensió.*

*- S'han de complir les previsions establertes de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou així com, les de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.*

*Aquesta DIA s'emet sense perjudici de les competències urbanístiques, de gestió o territorials de*

*les administracions competents i de les autoritzacions o informes necessaris per a l'obtenció de l'autorització.»*

**9º.-** Consta informe favorable de fecha 15/12/2020 emitido por los técnicos de la Dirección General de Espacios Naturales y Biodiversidad, de la Consejería de Medio Ambiente y Territorio, con registro de entrada 307 de 21 de enero de 2021, en el que se indican las siguientes conclusiones:

### ***"Conclusions***

*ateses les característiques i la naturalesa del projecte a informar, i a raó de que aquest no s'ubica en terreny forestal ni cap zona APR d'Incendis segons la normativa vigent, el Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl, no té cap inconvenient en relacó al risc d'incendi forestal, i als aspectes de gestió forestal i protecció del sòl.*

*En qualsevol cas, durant la realització d'obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art 8.2 c):*

*Referent a utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals, s'ha de tenir en compte el següent:*



## Ajuntament d' Andratx

---

- *S'ha de complir allò que estableixi la Directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions en relació al risc d'incendi.*

- *Les màquines que es facin servir a terrenys forestal o menys de 500 metres del mateixos s'utilitzaran extremant les precaucions en el seu ús i adequat manteniment (s'hi aplicaran mètodes de treball que evitin la provocació d'espurnes).*

*El proveïment de benzina d'aquesta maquinària s'ha de realitzar a zones de seguretat aclarides de combustible vegetal.*

*-En tot els treballs que es realitzin a terrenys forestals o en aquells que es trobin condicionants per les mesures preventives anteriorment referides s'ha de disposar, per a ús immediat, d'extintors de motxilla carregats i de les eines adequades que permetin sufocar qualsevol conat que es pogués provocar.»*

**10º.-** En fecha de 20 de enero de 2026, el Ingeniero emite informe favorable condicionado, indicando lo que a continuación se transcribe:

**“INFORME:**

*Per tant el Tècnic que subscriu, vista la documentació presentada INFORMA FAVORABLEMENT a la sol.licitud de la llicència d'obra donat que:*

*1. Es disposa de l'interès general del projecte emès per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i*

*Urbanisme, segons l'Acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 29 de juliol de 2022.*

*2. Es disposa d'informe favorable emès per la Comissió de Medi Ambient de les Illes Balears de dia 23 de juny de 2022.*

*3. Es considera que s'han fet tots els tràmits necessaris per a la concessió de l'oportuna llicència.*

*El present informe tècnic favorable queda condicionat a:*

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

3. S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.

4. S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.

5. Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

6. Una vegada contactat amb el departament de Vies i Obres, s'annexarà a aquest expedient acta de llançament, acta d'inici d'obra o algun tipus de documentació que justifiqui aquest contacte.

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

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

9. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

14. *Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97. Així mateix s'haurà de nomenar coordinador de seguretat.*

15. *El termini d'execució per a les obres previstes a la present llicència es de 24 mesos.*

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

17. *S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres en un termini màxim d'una setmana.*

18. *S'ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca.*

19. *S'ha de tenir el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.*

20. *S'haurà d'incloure dins el Pla de Vigilància Ambiental el seguiment del Pla de Gestió de Residus. S'atendrà al que disposa l'art. 2 punt 1 c) del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística: "Durant l'execució de les obres, s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries".*

21. *S'ha de garantir que es farà una prospecció prèvia a l'entrada de maquinària a*



## Ajuntament d' Andratx

---

*les zones de fora de sòl segellat (A062397, A062399 i A062409), i retirar les tortugues que es detectin, dipositant-les a parcel·les annexes inalterades amb condicions ambientals semblants.*

*22. S'hauran d'establir mesures per a la prevenció de pols i gasos durant la fase de construcció. Aquestes mesures s'han d'incloure al pla de vigilància ambiental per tal de registrar el seu seguiment. Es recomanen les mesures indicades a la Guia de prevenció de la contaminació atmosfèrica al sector de la construcció: [http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/gu i a \\_ pel \\_ control \\_ de \\_ les \\_ emissions \\_ de \\_ pols \\_ de \\_ la \\_ constru cci o \\_ i \\_ de \\_ la \\_ demolicio-30632/](http://www.caib.es/sites/atmosfera/ca/d/gu%20i%20a%20pel%20control%20de%20les%20emissions%20de%20pols%20de%20la%20construccio%20i%20de%20la%20demolicio-30632/).*

*23. Durant la realització de les obres caldrà complir amb l'establert al Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendis forestals, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció.*

*24. S'ha de donar compliment amb les indicacions Servei de Gestió Forestal i Protecció del Sòl atès que l'activitat es desenvolupa en zona APR d'Incendis Forestals.*

*25. S'ha de donar compliment amb les disposicions de l'informe de la Direcció General d'Energia i Canvi Climàtic de data 23 d'octubre de 2020.*

*26. S'ha de donar compliment amb amb l'establert en el Reial decret 1432/2008, de 29 d'agost, pel qual s'estableixen mesures per a la protecció de l'avifauna contra l'electrocució en línies elèctriques d'alta tensió.*

*27. S'ha de donar compliment amb les previsions establertes de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou així com, les de la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.*

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

- \* Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol.licitut realitzada.*
- \* Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*
- \* Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*
- \* S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.*

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

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras para el proyecto variante línea MT «saulet», nuevo tramo aéreo y subterráneo, nueva línea subterránea BT e instalación de nuevo CT 50879 «nuevo casa tiena», situada en **POL. 10 PARC. 53**, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico D. Jordi Nasramon Puigdomènech, colegiado N.º 24.098 sin visado colegial.

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

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

*“p) Cualesquiera otros actos que se determinen reglamentariamente o por el plan general ”*

Con la presente licencia se autoriza únicamente la ejecución de las instalaciones previstas en el proyecto objeto del presente informe, sin perjuicio de derechos a terceros, derechos de los propietarios afectados por la línea o autorizaciones otros



## Ajuntament d' Andratx

---

organismos.

**CUARTO.-** De conformidad con el artículo 371 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, el Ingeniero municipal en fecha 20 de enero de 2026, emitió informe técnico favorable condicionado, para el otorgamiento de la licencia de obras para el proyecto variante línea MT «saulet», nuevo tramo aéreo y subterráneo, nueva línea subterránea BT e instalación de nuevo CT 50879 «nuevo casa tiena», situada en **POL. 10 PARC. 53**, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico D. Jordi Nasramon Puigdomènech, colegiado N.º 24.098 sin visado colegial.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de obras para el proyecto variante línea MT «saulet», nuevo tramo aéreo y subterráneo, nueva línea subterránea BT e instalación de nuevo CT 50879 «nuevo casa tiena», situada en **POL. 10 PARC. 53**, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico D. Jordi Nasramon Puigdomènech, colegiado N.º 24.098 sin visado colegial, **CONDICIONADA** a las indicaciones incluidas en el informe Técnico de fecha de 20 de enero de 2026, anteriormente reproducido.

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 obras para el proyecto variante línea MT «saulet», nuevo tramo aéreo y subterráneo, nueva línea subterránea BT e instalación de nuevo CT 50879 «nuevo casa tiena», situada en **POL. 10 PARC. 53**, solicitada por la entidad **EDISTRIBUCIÓN REDES DIGITALES, S.L.U**, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico D. Jordi Nasramon Puigdomènech, colegiado N.º 24.098 sin visado colegial, **CONDICIONADA** a las indicaciones incluidas en el informe Técnico de fecha de 20 de enero de 2026, anteriormente reproducido.



## Ajuntament d' Andratx

---

### 1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: RÚSTICO
- Zonificación: ARIP

### 2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras a ejecutar: **CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (59.720,86 €).**

### 3º.- Plazos para las obras:

- Plazo para el inicio de las obras: 6 meses
- Plazo para la finalización de las obras: 24 meses

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

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

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

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

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

- Presupuesto total de las obras a ejecutar: **CINCUENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS VEINTE EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (59.720,86 €).**



## Ajuntament d' Andratx

Expedient 9025/2025. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **9025/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LOCAL COMERCIAL Y VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA**, solicitada por **FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO**, situada en **C/ TÀPIES, Solar 1 de la parcelación 2/2017 (Antiguo C/ Picasso 7 y Tàpies 14) – PUERTO DE ANDRATX (LO 2196/2018)**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de agosto de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de local comercial y vivienda unifamiliar con piscina (**LO 2196/2018**), siendo notificado a la parte interesada en fecha 3 de septiembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-9240). Expediente n.º 2196/2018.

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

**2º.-** En fecha 16 de febrero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de local comercial y vivienda unifamiliar con piscina (R.G.E. n.º 2024-E-RC-1836).

Consta informe técnico favorable condicionado de la Jefa Técnica de Urbanismo de fecha 21 de febrero de 2024, con la siguiente observación: *“Aportar el correspondiente Estudio Geotécnico definitivo, una vez se inicien las obras y se garantice su posibilidad creando plataformas de trabajo seguras y en caso de que sea necesario, se varíe el cálculo estructural previsto. En cualquier caso, el estudio geotécnico se deberá presentar antes de la finalización de las obras. Todo ello, sin perjuicio de lo que informe el ingeniero industrial en relación a la adaptación del proyecto de ejecución con respecto a la actividad a desarrollar.”* (expediente n.º 1637/2024).



## Ajuntament d' Andratx

Consta informe del Ingeniero Industrial de fecha 15 de abril de 2024, con la siguiente observación: *“Es procedeix a emetre informe FAVORABLE de l’activitat permanent menor OFICINA ADMINISTRATIVA relativa al projecte d’execució per HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT, LOCAL I PISCINA, a favor de FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO.*

*Aquest expedient també haurà de comptar amb l’informe favorable d’Urbanisme.*

*Als plànols de planta del projecte d’execució hi ha una part del plànol que està tapada per la llegenda, per tant aquest informe favorable queda condicionat a que els plànols corresponguin fidelment amb els plànols del projecte d’activitat.*

*Prèviament a l’inici i exercici de l’activitat i després d’obtenir el corresponent Certificat Final d’Obra, s’haurà de:*

*- Presentar una declaració responsable d’inici i exercici de l’activitat, fent referència a l’expedient 2196/2018 i 1637/2024, juntament amb la documentació adjunta que sigui necessària.»*

**Los informes técnicos se notificaron al interesado en fecha 15 de abril de 2024.**

**3º.-** En fecha 5 de noviembre de 2025, el interesado registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º **LO 2196/2018** (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14395), en la que consta certificado del Arquitecto director de la obra, señalando que el porcentaje de obra pendiente de ejecutar es del 95%.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico en relación a la solicitud de la 1ª prórroga de local comercial y vivienda unifamiliar con piscina (**LO 2196/2018**), situada en C/ TÀPIES, Solar 1 de la parcelación 2/2017 (Antiguo C/ Picasso 7 y Tàpies 14) – Puerto De Andratx.

Entre la documentación registrada en fecha 5 de noviembre de 2025, consta certificado del Arquitecto director de la obra, señalando que el porcentaje de obra pendiente de ejecutar es del 95 %.

**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 **2196/2018**, es decir, el Reglamento general



## Ajuntament d' Andratx

---

de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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

*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*



## Ajuntament d' Andratx

---

*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.-** Sin embargo, el artículo 152 de la LUIB, en concordancia con el artículo 376 del RLOUS, en el momento de concesión de la licencia, establecían lo siguiente:

*«5. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquel. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se solicitará una nueva licencia.*

*6. El ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo en los supuestos previstos en el artículo 156.2 de la presente ley.»*

Visto que, se otorgó licencia urbanística **LO 2196/2018** el 23 de agosto de 2023, y se notificó a la parte interesada en fecha 3 de septiembre de 2023.

Por tanto, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia licencia finalizaba el día 3 de marzo de 2024. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 16 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-1836), por lo tanto, dentro del plazo legalmente establecido (Expediente n.º 1637/2024).



## Ajuntament d' Andratx

---

En fecha 21 de enero de 2024 se emite informe de la Jefa Técnica de Urbanismo y en fecha 15 de marzo de 2024, se emite informe del Ingeniero municipal, conclusiones reproducidas al principio del presente informe (expediente 1637/2024).

En el presente caso, el proyecto de ejecución fue presentado el día 16 de febrero de 2024. Transcurrido el plazo de un mes sin que se notificaran los informes técnicos, debe entenderse cumplido el trámite de comprobación municipal.

En consecuencia, el cómputo del plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse una vez transcurrido dicho mes, esto es, el 16 de marzo de 2024, finalizando el plazo de ejecución de las obras el 16 de marzo de 2026.

**CUARTO.-** Visto lo anterior, en cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba el **16 de marzo de 2026**, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 5 de noviembre de 2025, se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

**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.

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 la 1ª prórroga de la licencia urbanística de local comercial y vivienda unifamiliar con piscina (**LO 2196/2018**), situada en C/ TÀPIES, Solar 1 de la parcelación 2/2017 (Antiguo C/ Picasso 7 y Tàpies 14) – Puerto de Andratx, por los motivos anteriormente expuestos.

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

**PRIMERO.-** Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LOCAL COMERCIAL Y VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA**, solicitada por **FELDHUES IMMO INTERNATIONAL GMBH & CO**, situada en **C/ TÀPIES, Solar 1 de la parcelación 2/2017 (Antiguo C/ Picasso 7 y Tàpies 14) – Puerto De Andratx (LO 2196/2018)**, por los motivos



## Ajuntament d' Andratx

---

anteriormente expuestos.

**SEGUNDO.-** El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, a contar desde notificación de la presente resolución.

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instància , 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.

<b>Expedient 5211/2025. Licència d'Ocupació o Primera Utilització</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

En relación al expediente con referencia n.º **5211/2025**, incoado en este Ayuntamiento por Jaime Antonio Cerda Guardiola, en representación de D.**JESÚS CALVO HERNÁNDEZ**, correspondiente a la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA** (CFO de 2420/2019), situadas en la **AV. SANT ELM, 07 S'ARRACÓ (TM D'ANDRATX)**, con referencia catastral 7612212DD4871S0001JS, en cumplimiento del artículo 254 del Reglamento 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 20 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización y modificaciones de las obras construcción de vivienda (CFO de 2420/2019), situadas en la AV. Sant Elm, 07 S'Arracó (TM D'Andratx), y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8494).

**2º.-** En fecha 3 de julio de 2025, vista la solicitud presentada, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RE-10520).

**3º.-** En fecha 14 de octubre de 2025, presentó la documentación requerida (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13258), completándose en fecha 9 de diciembre de 2025 (R.G.E. n.º



## Ajuntament d' Andratx

2025-E-RE-15810).

4º.- En fecha 16 de enero de 2026, se notificó a la parte interesada cita de inspección final de obra (R.G.S. n.º 2026-S-RE-562)

6º.- En fecha 20 de enero de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable:

### «1. INFORME TÈCNIC:

*En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Jesús Calvo Hernández. amb RGE núm. 2025-E-RE-8494 de 20 de juny de 2025, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de construcció d'habitatge a s'Arracó, situada a Av. Sant Elm, 07, de s'Arracó del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:*

- 1. Consta certificat tècnic, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i arquitectes tècnics de Mallorca (núm. de visat V-2024/01479 de dia 13 de juny de 2025).*
- 2. Consta inscripció en el registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis amb qualificació A. El núm. de registre de l'etiqueta és 2025/25159.*
- 3. Consta informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials (RGE: 2025-E-RE-13258) 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.*

*L'edifici objecte del present expedient disposa de un habitatge unifamiliar aïllat amb una ocupació de 4 places.*

- 5. 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 paralytats atès que modifiquen el paràmetre de volum, tal i com estableix l'art. 156.1 de la Llei***



## Ajuntament d' Andratx

---

*d'urbanisme de les Illes Balears.*

6. *En data 28 de gener es realitza una visita de inspecció i es comprova que les obres s'ajusten essencialment al projecte amb llicència núm. 2420/2019 i a les modificacions presentades amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació. No obstant l'anterior, algunes de les obres que s'anomenen a les modificacions presentades amb la sol·licitud de primera ocupació i algunes de les que s'han executat no compleixen amb la normativa d'aplicació:*

- S'hauran de justificar les dimensions de l'aljub executat d'obra així com la seva capacitat.*
- La terrassa situada en front del porxo 1 és inferior a la que es troba grafiada als plànols.*
- En relació al tancament:*
- Al plànol 01 presentat amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació es grafia una secció de tancament que no es correspon amb el que es descriu a la memòria de les modificacions presentades. Als plànols surt una part opaca i a la memòria es diu que aquesta part opaca s'elimina.*
- Als plànols d'alçats i seccions es grafia un tancament de 2 m d'alçada que no compleix amb la normativa d'aplicació perquè l'ús de reixeta no està permès.*
- Realitzada la visita de comprovació, no consta tancament entre el solar i el carrer*
- El tancament entre el solar i els solars confrontants no compleix amb al normativa d'aplicació atès que no està permès l'ús de reixeta.*
- Sembla que a l'àrea d'arrambatge al carrer consta un abancament o jardineria que no es troba grafiat als plànols. S'haurà de grafiar aquest element constructiu i justificar que no produeix moviments de terra superiors a 1 metro dintre de l'àrea d'arrambatge.*
- S'han de grafiar tots els arbres situats al solar.*
- A l'àrea d'arrambatge no es poden situar «casetes». S'haurà de retirar la construcció amb teulada d'uralita situada a aquesta zona.*
- Una de les modificacions que s'han executat es la col·locació de panells fotovoltaics. Si bé es grafien panells al plànol presentat, el*



## Ajuntament d' Andratx

*nombre de panells grafiats és inferior al que s'ha executat i, a més, no s'han tingut en compte al pressupost.*

- S'ha de grafiar a la documentació gràfica l'escala situada a l'exterior en planta i secció.*
- Revisada les seccions S1 i S2 presentades, sembla que s'ha augmentat el volum de l'habitatge atès que s'han augmentat les alçades dels dormitoris D1 i D2 ja que no s'han executat els envanets de sostremort.*
- S'ha de justificar que, si bé s'han modificat les apertures de les fusteries, es dona compliment al Decret d'habitabilitat i al capítol III de les NS'07.*
- La llicència es troba condicionada a la regularització en el cadastre per les discrepàncies amb el Registre de la propietat, havent-se se presentar el document acreditatiu amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació. Conste model de cadastre però no consta modificació de la superfície ni al registre ni al cadastre.*
- El cost d'execució material presentat no és real. Falten partides d'obra com per exemple l'execució de l'aljub d'obra, el forjat sanitari que s'ha executat envers de la llosa de formigó, A una mitgera s'ha fet un tancament que no està reflectit al pressupost, etc. Es recorda que la documentació*

*A més, amb la primera entrega de documentació, es presenta una certificació en la qual:*

- falta la certificació núm 4 a origen.*
- Atès que aquest certificat de cost no es troba signat pel promotor, es fa una segona entrega d'un cost d'execució material. Aquesta segona entrega només consta de dues fulles en les quals no surt cap cost d'execució total.*

*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:*

- $PEM = \sum (\text{Superfície en m}^2 \times Q \times M \times \text{Coeficient } C) \times \text{Mòdul del mes}(\text{€/m}^2)$*
- 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*
  - *Habitatge: 136,94 x 2,50 x 1,20 x 1,00 x 679,29 €/m<sup>2</sup> = 279.065,92 €*
  - *Porxo: 35,01 x 2,50 x 1,20 x 1,00 x 679,29 €/m<sup>2</sup> x 0,50 = 35.672,91 €*
  - *Pèrgola: 28,36 x 2,50 x 1,20 x 1,00 x 679,29 €/m<sup>2</sup> x 0,25 = 14.448,50 €*
    - *Terrassa: 55,55 x 0,15 x 1,20 x 1,00 x 679,29 €/m<sup>2</sup> = 6.792,22 €*

\*

**Pressupost total actualitzat: 335.979,55 €**

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
2420/2019	<i>Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. P. bàsic</i> <i>Atorgada per JGL</i> <i>12 de maig de 2023.</i>	156.887,83 €	293.508,22 €
1302/2024	<i>Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. P. Executiu</i> <i>Informe favorable</i> <i>05 de març de 2021.</i>	156.887,83 € <i>(no es modifica)</i>	293.508,22 € <i>(no es modifica)</i>
CFO 5211/2025	<i>Certificat de primera ocupació (liquidació incorrecta)</i>	179.589,87 €	335.979,55 €



## Ajuntament d' Andratx

	<i>Falten extres i certificació a origen núm. 4</i>		
--	-----------------------------------------------------	--	--

- *S'adjunten fotografies de la visita realitzada en data 28 de gener de 2026: [...]*

*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 335.979,55 €.*

*La qual cosa exposo als efectes pertinents, Document signat electrònicament.»*

7º.- En fecha 2 de febrero de 2026, se emite informe del Jefe de la Unidad de Cartografía.

8º.- En fecha 5 de febrero de 2026, se emitió informe técnico de corrección de error por la Arquitecta Técnica municipal:

### «1. Informe tècnic correcció d'error:

*Es redacta informe per fer una correcció d'error de l'informe signat en data 29 de gener de 2026 2023 per aclarir la relació de pressuposts que hi ha hagut a l'expedient amb els diferents tràmits sol·licitats:*

**Pressupost total actualitzat: 335.979,55 €**

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
2420/2019	<i>Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. P. bàsic Atorgada per JGL 12 de maig de 2023.</i>	156.887,83 €	<b>335.979,55 €</b>
1302/2024	<i>Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat</i>	156.887,83 € <i>(no es modifica)</i>	<b>335.979,55 €</b> <i>(no es modifica)</i>



## Ajuntament d' Andratx

	<i>amb piscina. P. Executiu Informe favorable 05 de març de 2021.</i>		
<i>CFO 5211/2025</i>	<i>Certificat de primera ocupació (liquidació incorrecta) Falten extres i certificació a origen núm. 4</i>	<i>179.589,87 €</i>	<i>335.979,55 €</i>

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización y modificaciones de las obras construcción de vivienda (CFO de 2420/2019), situadas en la AV. Sant Elm, 07 S'Arracó (TM D'Andratx).

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

**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 RLUIBM, 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.*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable y en el régimen jurídico de las licencias urbanísticas, la licencia de ocupación o de primera utilización únicamente pueden otorgarse cuando las obras ejecutadas se ajustan íntegramente a la licencia concedida previamente y a la normativa aplicable.

De conformidad con el informe técnico, se comprueba por un lado, que las obras ejecutadas, tras la inspección, no cumplen con la normativa de aplicación y, por otro lado, que las modificaciones ejecutadas, debían haberse solicitado a través de un modificado durante el transcurso de las obras y haberse paralizado, puesto que se modifican los parámetros de volumen, tal y como se recoge en el artículo 156.1 de la LUIB.

En consecuencia, no concurre el presupuesto jurídico necesario para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, procediendo su denegación.

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 29 de enero de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable a la solicitud de la licencia de ocupación o de primera utilización y modificaciones de las obras construcción de vivienda (CFO de 2420/2019), situadas en la AV. Sant Elm, 07 S'Arracó (TM D'Andratx).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de ocupación o de primera utilización y modificaciones de las obras construcción de vivienda (CFO de 2420/2019), situadas en la AV. Sant Elm, 07 S'Arracó (TM D'Andratx).

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



## Ajuntament d' Andratx

---

**PRIMERO.-** Denegar licencia de ocupación o primera utilización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA** (CFO de 2420/2019), situadas en la **AV. SANT ELM, 07 S'ARRACÓ (TM D'ANDRATX)**, con referencia catastral 7612212DD4871S0001JS, solicitada por D\*\*. **JESÚS CALVO HERNÁNDEZ\*\***, por los motivos expuestos anteriormente.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS. (335.979,55 €)**.

**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: **TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS. (335.979,55 €)**.

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

**QUINTO.-** Dar traslado al Departamento de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.



## Ajuntament d' Andratx

<b>Expedient 8002/2025. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

En relación al expediente con referencia n.º **8002/2025**, incoado en este Ayuntamiento por D. Bartomeu Nadal Servera en representación de **TOP IMMOBILIEN MALLORCA S.L.**, correspondiente a la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de **DOTACIÓN DE SERVICIOS** (LPO 10196/2019), situadas en el **Camino Can Gorbíó**, en cumplimiento del artículo 254 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente, **INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**, 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 2 de octubre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de **DOTACIÓN DE SERVICIOS EN CAMINO CAN GORBIO** (LPO 10196/2019), y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12670).

**2º.-** En fecha 15 de octubre de 2025, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S n.º 2025-E-RE-15756).

**3º.-** En fecha 29 de octubre de 2025, presentó la documentación requerida (R.G.E n.º 2025-E-RE-14040), completándose en fecha 10 de diciembre de 2025 (R.G.E n.º 2025-E-RE-15885).

**4º.-** En fecha 27 de enero de 2026, el Ingeniero Municipal emitió informe favorable:

### «CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

*Examinada la documentació aportada per l'esmena de les deficiències, amb número de registre 2025-E-RE-14040 de data 29 d'octubre de 2025, i el justificant de pagament de les taxes per llicència urbanística amb número de registre 2025-E-RE-15885, de data 10 de desembre de 2025.*



## Ajuntament d' Andratx

---

*Realitzada la visita in situ de l'obra el dia 27 de gener de 2025 a les 11:00 h en la que s'ha comprovat que no hi ha deficiències a l'obra realitzada.*

### CONCLUSIONS

*Atès l'exposat anteriorment, s'informa FAVORABLEMENT per la sol·licitud de CERTIFICAT FINAL D'OBRA (CFO) DE LA DOTACIÓ DE SERVEIS A CAMÍ CAN GORBIO a favor de TOP IMMOBILIEN MALLORCA S.L..*

**El pressupost final de l'obra ha estat de 173.448,15 euros, IVA exclòs.»**

5º.- En fecha 17 de marzo de 2026, se emite informe del Jefe de la Unidad de Cartografía.

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de dotación de servicios (LPO 10196/2019), situadas en el Camino Can Gorbíó.

**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 Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RGLUIBM)

**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 RLUIBM, 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*



## Ajuntament d' Andratx

---

*superficie útil igual o superior al 60%.*

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

**CUARTO.-** De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable y en el régimen jurídico de las licencias urbanísticas, la licencia de ocupación o de primera utilización únicamente pueden otorgarse cuando las obras ejecutadas se ajustan íntegramente a la licencia concedida previamente y a la normativa aplicable.

De conformidad con el informe técnico, se comprueba que no hay deficiencias en la obra realizada.

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 27 de enero de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe favorable *“la sol·licitud de CERTIFICAT FINAL D’OBRA (CFO) DE LA DOTACIÓ DE SERVEIS A CAMÍ CAN GORBIO a favor de TOP IMMOBILIEN MALLORCA S.L..”*

**SEXTO.-** Procede su resolución por la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2253/2025, de 12 de mayo, de establecimiento de las áreas de gestión de la organización municipal y el otorgamiento de las delegaciones genéricas a los regidores.

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 o de primera utilización de las obras de dotación de servicios (LPO 10196/2019), situadas en el Camino Can Gorbíó.

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 RESOLUCIÓN**

**PRIMERO.-** Otorgar licencia de ocupación o de primera utilización de las obras de de **DOTACIÓN DE SERVICIOS** (LPO 10196/2019), situadas en el **Camino Can Gorbíó**, solicitada por **TOP IMMOBILIEN MALLORCA S.L.**, por los motivos expuestos anteriormente.

**1º.-** El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **CIENTO SETENTA Y**



## Ajuntament d' Andratx

**TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS, IVA EXCLUIDO (173.448,15 euros, IVA exclòs).**

**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: **CIENTO SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON QUINCE CÉNTIMOS, IVA EXCLUIDO (173.448,15 euros, IVA exclòs).**

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

<b>Expedient 8874/2022. Sancionador per Infracció Urbanística. Canvi Instructor</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 8874/2022 iniciat en data 26 de setembre de 2025 per Acord de Junta de Govern Local incoat contra la l'entitat NEW MEDITERRANEAN GROUP 2019, S.L. amb CIF B16643306 en relació a realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant que posteriorment han estat legal·litzats al CL ROSSINYOL 9-3-A y B d'aquest Terme Municipal, en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient de restabliment i sancionador a ALICIA



## Ajuntament d' Andratx

ÁLVAREZ PULIDO.

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

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

### ACORD

**PRIMER.-** Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 8874/2022.

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

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

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

<b>Expedient 2926/2024. Sancionador per Infracció Urbanística</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2926/2024, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

1º.- En fecha 3 de abril de 2024 el Celador Municipal emite informe n.º 108/24 por una inspección realizada el 26/03/2024 en CL CALA ES CONILLS 42 Es:E Pl:02 Pt:72 (Referencia catastral: 4508901DD4840N0049LA) y CL CALA ES CONILLS 42 Es:E Pl:02 Pt:71 (Referencia catastral: 4508901DD4840N0048KP), Suelo Urbano



## Ajuntament d' Andratx

---

SE-P1, en el que describe que se están ejecutando obras sin título habilitante:

*“Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular y toma de medidas se observa que se están llevando a cabo obras de reforma en los apartamento C71 y C72.*

*Dichos apartamentos cuentan con una superficie de unos 60 m<sup>2</sup> cada uno. La edificación cuenta con la licencia LO 1980/659 para la construcción. Posteriormente, se solicitó la reforma del proyecto del bloque C (LO 1982/108), pero revisada la documentación no se ha encontrado ningún tipo de licencia para esta modificación. Los apartamentos inspeccionados, se construyeron como los planos presentados en el proyecto LO 1982/108.*

*En el momento de la visita, se ha comprobado que en el apartamento 71 se están realizando obras de demolición de pavimento, eliminación de tabique en armario de habitación, reforma de la instalación eléctrica de la vivienda, reforma de baños y se ha realizado una apertura entre los dos apartamentos.*

*Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que existe una comunicación previa con número de expediente 1515/2024 para realizar obras en la vivienda. En fecha 9 de marzo de 2023, mediante registro de entrada 2024-E-RE-2777, se comunica que no se realizará la unión de los dos apartamentos.*

*En el apartamento 72 se están realizando obras de demolición de pavimento, reforma de baños, reforma de la instalación eléctrica de la vivienda, arranque de 3 puertas interiores y un frente de armario y apertura de hueco entre los dos apartamentos.*

*Revisada la base de datos municipal se ha comprobado que existe una comunicación previa con número de expediente 1560/2024 para realizar obras en la vivienda. En fecha 9 de marzo de 2023, mediante registro de entrada 2024-E-RE-2776, se comunica que no se realizará la unión de los dos apartamentos.*

[...]

*Observaciones: Las obras ejecutadas no se ajustan a las comunicaciones previas solicitadas.*

**DESCRIPCIÓN DE LAS OBRAS SIN LICENCIA -**



## Ajuntament d' Andratx

---

*Apertura de hueco para unir dos viviendas de 2 metros de altura y 1 metro de ancho.*

*> APARTAMENTO C71*

- Demolición tabique armario de 1,15 m<sup>2</sup>.*
- Reforma instalación eléctrica de la vivienda.*

*> APARTAMENTO C72*

- Retirada de la instalación eléctrica de la vivienda.*
- Arranque de carpintería interior. 3 puertas de paso de 203 x 72,5, un frente de armario de 2,3 metros de altura y 2 metros de ancho y un frente de armario de 2,3 metros de altura y 1,10 metros de ancho.*
- Demolición de tabique en habitación de 3 m<sup>2</sup>. ”.*

Identifica como personas responsables a:

1. *Titular catastral de los dos apartamentos (100%)*

*Nombre: KIEF MARLIS DNI: \*\*\*\*1986\**

- Promotor*

*Nombre: DAVID BERNHARD GRAWEHR DNI \*\*\*\*0473\**

- CONSTRUCTOR*

*Nombre: MICHAEL SOLTAU NIF \*\*\*\*5291\**

**2º.-** Mediante Decreto de la Regidora delegada de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas nº 1236, de 4 abril de 2024, se ordenó la suspensión de las obras en CL CALA ES CONILLS 42 Es:E Pl:02 Pt:72 - ANDRATX (Referencia catastral: 4508901DD4840N0049LA) y CL CALA ES CONILLS 42 Es:E Pl:02 Pt:71 - ANDRATX (Referencia catastral: 4508901DD4840N0048KP) ,al propietario KIEF MARLIS, con NIF n.º \*\*\*\*1986\*, al promotor DAVID BERNHARD GRAWEHR, con NIF nº \*\*\*\*0473\* y al constructor MICHAEL SOLTAU, con NIF n.º \*\*\*\*5291\* .

**3º.-** En fecha de 5 de abril de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección tras la suspensión de obras, mediante el cual indica que:

*“III) Descripción de los actos: Personado en la citada ubicación se ha procedido a realizar una inspección para determinar el estado de la obra tras haber realizado la*



## Ajuntament d' Andratx

---

*suspensión de obras.*

*En las fotografías adjuntas se refleja el estado de la obra en el momento de la visita.*

*IV) Estado de las obras:*

*Finalizadas No finalizadas*

*Paralizadas”*

**4º.-** En fecha 5 de abril de 2024 el Celador Municipal emite informe en el que indica:

*“El inspector de obras que suscribe informe a esta unidad en referencia a un error en las personas responsables citadas en el informe del inspector de obras de día 3/04/2024, teniendo que modificar como Promotor a Don DAVID BERNHARD GRAWEHR por D. MICHAEL SOLTAU, siendo también este último el constructor.*

*En fecha de 8 de abril de 2024, se emite informe jurídico en base a una error llevado a cabo en las personas responsables, mediante el cual se indica que se revoca la orden de suspensión contra DAVID BERNHARD GRAWEHR, en concepto de promotor, siendo el promotor correcto de las obras MICHAEL SOLTAU”.*

**5º.-** Mediante Decreto de Alcaldía n.º 1302, de 8 de abril de 2024, se revocó la orden se suspensión de obras dictada a DAVID BERNHARD GRAWEHR, con NIF nº \*\*\*\*0473\*, mediante Decreto de la Regidora delegada de Urbanismo, Actividades y Ocupación de Vías Públicas nº 1236, de 4 abril de 2024, de acuerdo con el fundamento jurídico.

**6º.-** En fecha de 7 de julio de 2024, el interesado registra ante este Ayuntamiento (RGE 2024-E-RE-7820) escrito mediante el cual informa que ha presentado dos legalizaciones.

**7º.-** En fecha de 28 de octubre de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

*“IV) Descripción de los actos*

*Se procede a realizar una inspección en un apartamento ubicado en le boloque C del edificio de la calle Cala Conills, 42. Dicho apartamento cuenta con una superficie de unos 60 m<sup>2</sup>, aproximadamente.*

*La edificación donde está situada la vivienda cuenta con la licencia LO 1980/659*



## Ajuntament d' Andratx

---

*para la construcción. Posteriormente, se solicitó la reforma del proyecto del bloque C (LO 1982/108), pero revisada la documentación no se ha encontrado ningún tipo de licencia para esta modificación. El apartamento inspeccionado, se construyó como los planos presentados en el proyecto LO 1982/108.*

*En fecha 26 de marzo de 2024, se procede a realizar una inspección con motivo de una denuncia presentada con RGE 2024-E-RC-1971. En dicha inspección se detectan obras que no se ajustan a la comunicación previa solicitada y se procede a abrir un expediente sancionador por parte del departamento de Disciplina y a la suspensión de obras.*

*En fecha 7 de julio de 2024, se presenta un instancia con RGE 2024-ERE-7819, en la que solicita la legalización de las obras realizadas sin título habilitante. En fecha 8 de octubre de 2024, se realiza una inspección ocular y se comprueba que las obras se encuentran en el mismo estado que las descritas en el informe anterior del inspector de obras, que suscribe, de fecha 3 de abril de 2024.*

*Revisada la documentación presentada en el expediente 6219/2024, se comprueba que, en el proyecto, se detallan las obras que se realizaron sin título habilitante.”*

### *VII) Conclusión*

*Por todo lo expuesto anteriormente, las obras de legalización se ajustan a la documentación presentada. Por lo tanto, se remita este informe al departamento de urbanismo y de disciplina para su conocimiento y efectos oportunos.”*

**8º.-** En fecha 11 de abril de 2024 el Arquitecto Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que las valora en 15.069,23 €.

**9º.-** En fecha de 16 abril de 2025, la Junta de Gobierno Local acuerda: **“DENEGAR LA SOLICITUD DE CERRAMIENTO DE ABERTURA Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS, situado en CL CALA ES CONILLS 41 Es:E PI:02 Pt:71 referencia catastral 4508901DD4840N0048KP, solicitado por MICHAEL SOLTAU, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-ERE-7818), visto que tal como indica el informe técnico la edificación se encontraría fuera de ordenación en virtud del artículo 129.2 LUIB en su redacción aplicable a este expediente. Por ende, no se puede realizar ningún tipo de obra en tanto no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la**



## Ajuntament d' Andratx

---

*legislación y el planeamiento en vigor” (expediente n.º 6218/2024).*

**10º.-** En fecha de 16 abril de 2025, la Junta de Gobierno Local acuerda: *“DENEGAR LA SOLICITUD DE LEGALIZACIÓN DE UNIFICACIÓN DE DOS APARTAMENTOS Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE VIVIENDA, situado en CL CALA ES CONILLS 42 Es:E Pl:02 Pt:72 referencia catastral 4508901DD4840N0049LA, solicitado por MICHAEL SOLTAU, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 7 de julio de 2024,(R.G.E. nº 2024-E-RE-7819), visto que tal como indica el informe técnico la edificación se encontraría fuera de ordenación en virtud del artículo 129.2 LUIB en su redacción aplicable a este expediente. Por ende, no se puede realizar ningún tipo de obra en tanto no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor” (expediente n.º 6219/2024).*

**11º.-** Consta en el expediente la consulta en la sede de catastro sobre la titularidad de los dos apartamentos en la que aparece como titular:

Apellidos Nombre/Razón Social KIEF MARLIS

NIF/NIE \*\*\*\*1986\*

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.



## Ajuntament d' Andratx

---

c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

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

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

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

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

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.

- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.

- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Sexto.-** El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears regula las personas responsables. El apartado 1 del artículo 164 dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de



## Ajuntament d' Andratx

---

construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad:

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

Se consideran personas presuntamente responsables a Kief Marlis con DNI \*\*\*\*1986\* en concepto de propietario, y a Michael Soltau con NIF \*\*\*\*5291\* en concepto de promotor y constructor, de conformidad con los informes del celador municipal.

**Séptimo.-** Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

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

Según la valoración cautelar de las obras, corresponde imponer una sanción de **11.301,92 €**, a cada uno de los responsables, es decir una sanción de **11.301,92 €** a Kief Marlis con DNI \*\*\*\*1986\* en concepto de propietario, y **11.301,92 €** a Michael Soltau con NIF \*\*\*\*5291\* en concepto de promotor y constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.



## Ajuntament d' Andratx

---

**Octavo.-** De conformidad con el artículo 176 LUIB, el restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

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

**Décimo.-** El 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*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”.*

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

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

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

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

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se



## Ajuntament d' Andratx

---

encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintarse las obras, las instalaciones o el uso. En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el recinto de las obras, instalaciones o usos.

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2237, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

### ACUERDO

**PRIMERO.- ORDENAR LA SUSPENSIÓN** de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL CALA ES CONILLS 42 Es:E Pl:02 Pt:72



## Ajuntament d' Andratx

---

- ANDRATX (Referencia catastral: 4508901DD4840N0049LA) y CL CALA ES CONILLS 42 Es:E PI:02 Pt:71 - ANDRATX (Referencia catastral: 4508901DD4840N0048KP), al propietario KIEF MARLIS, con NIF n.º \*\*\*\*1986\*, y al promotor y constructor MICHAEL SOLTAU, con NIF n.º \*\*\*\*0473; y en consecuencia:

A) Indicar que esta Resolución de suspensión de las obras es inmediatamente ejecutiva. Tal y como dispone el artículo 187.3 de la LUIB, transcurridas 24 horas desde su notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso.

B) Advertir que tal y como dispone el artículo 187.6 a) de la LUIB, cuando la orden de suspensión notificada se desatienda, se podrá disponer la retirada y el depósito de la maquinaria y de los materiales de las obras, instalaciones o usos.

C) De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 187.6 b) de la LUIB, el incumplimiento de la orden de suspensión, incluida la que se traslade a las empresas suministradoras de servicios públicos, dará lugar, mientras persista, a la imposición de sucesivas multas coercitivas por periodos mínimos de diez días y cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras ejecutadas y, en todo caso y como mínimo, de 600 euros.

D) Trasladar la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

**SEGUNDO.- INICIAR** un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra KIEF MARLIS, con NIF n.º \*\*\*\*1986\*, en concepto de propietario, y contra MICHAEL SOLTAU, con NIF n.º \*\*\*\*5291\* en concepto de promotor y constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CALA ES CONILLS 42 Es:E PI:02 Pt:72 - ANDRATX (Referencia catastral: 4508901DD4840N0049LA) y CL CALA ES CONILLS 42 Es:E PI:02 Pt:71 - ANDRATX (Referencia catastral: 4508901DD4840N0048KP) consistentes en:

*“Apertura de hueco para unir dos viviendas de 2 metros de altura y 1 metro de ancho.*

*> APARTAMENTO C71*

*- Demolición tabique armario de 1,15 m<sup>2</sup>.*

*- Reforma instalación eléctrica de la vivienda.*



## Ajuntament d' Andratx

---

### > APARTAMENTO C72

- *Retirada de la instalación eléctrica de la vivienda.*
- *Arranque de carpintería interior. 3 puertas de paso de 203 x 72,5, un frente de armario de 2,3 metros de altura y 2 metros de ancho y un frente de armario de 2,3 metros de altura y 1,10 metros de ancho.*
- *Demolición de tabique en habitación de 3 m<sup>2</sup>. ”*

Y como consecuencia:

A) Visto que los actos no son legalizables de acuerdo con el informe técnico de 11 de abril de 2025 y visto el art. 188 LUIB, el presente acuerdo no incluye el requerimiento para las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente

Se informa que para el caso de presentar el proyecto de restablecimiento del art. 193 LUIB, de acuerdo con el informe técnico de 11 de abril de 2024, el plazo de las tareas materiales para su reposición es de dos (2) meses.

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

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1631, de 19 de junio de 2023. 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 MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretario a JUANA MARIA BONET, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

**TERCERO.- INICIAR** un procedimiento sancionador contra KIEF MARLIS, con NIF



## Ajuntament d' Andratx

n.º \*\*\*\*1986\*, en concepto de propietario, y contra MICHAEL SOLTAU, con NIF n.º \*\*\*\*5291\* en concepto de promotor y constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL CALA ES CONILLS 42 Es:E PI:02 Pt:72 - ANDRATX (Referencia catastral: 4508901DD4840N0049LA) y CL CALA ES CONILLS 42 Es:E PI:02 Pt:71 - ANDRATX (Referencia catastral: 4508901DD4840N0048KP) consistentes en:

*“Apertura de hueco para unir dos viviendas de 2 metros de altura y 1 metro de ancho.*

*> APARTAMENTO C71*

- Demolición tabique armario de 1,15 m<sup>2</sup>.*
- Reforma instalación eléctrica de la vivienda.*

*> APARTAMENTO C72*

- Retirada de la instalación eléctrica de la vivienda.*
- Arranque de carpintería interior. 3 puertas de paso de 203 x 72,5, un frente de armario de 2,3 metros de altura y 2 metros de ancho y un frente de armario de 2,3 metros de altura y 1,10 metros de ancho.*
- Demolición de tabique en habitación de 3 m<sup>2</sup>. ”*

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes



## Ajuntament d' Andratx

---

ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras\*\*. \*\*

Visto lo anterior corresponde imponer una sanción de **11.301,92 €**, a cada uno de los responsables, es decir una sanción de **11.301,92 €** Kief Marlis con DNI \*\*\*\*1986\* en concepto de propietario, y **11.301,92 €** a Michael Soltau con NIF \*\*\*\*5291\* en concepto de promotor y constructor. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 1631, de 19 de junio de 2023 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, el restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

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

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

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

**QUINTO.- COMUNICAR** el presente acuerdo al Departamento de Recaudación.



## Ajuntament d' Andratx

<b>B) ACTIVITAT DE CONTROL</b>
--------------------------------

<b>Dació compte decret 1260/2026</b>
--------------------------------------

Es dona compte del decret número 1260/2026 de 12 de març.

La Junta de Govern Local es dona per assabentada.

<b>C) PRECS I PREGUNTES</b>
-----------------------------

No hi ha assumptes
--------------------

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

