

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/40	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

8 d'octubre de 2026

Durada:

Des de les 8:25 fins a les 8:33

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

Nom i Cognoms	Tipus de membre	Assisteix	Observacions
Antoni Nicolau Martin	Membre amb dret a vot	Sí	
ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	Membre amb dret a vot	Sí	
Juan Forteza Bosch	Membre amb dret a vot	Sí	
Magdalena Juan Pujol	Membre amb dret a vot	Sí	

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 40



Ajuntament d' Andratx

ivan sanchez sanchez	Membre amb dret a vot	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

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

Expedient 7498/2025. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització		
Favorable	Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Unanimitat

En relación al expediente con referencia n.º **7498/2025**, incoado en este Ayuntamiento por WOLF-DIETER SCHEUBE correspondiente a la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de **“REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES”** (Proyecto básico y de ejecución - LO 866/2020), C/ ALEJANDRO CARDUNETS, 18, PORT D'ANDRATX con referencia catastral 7474108DD4777S0001PJ, en cumplimiento 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, (RGLOUS), emito el siguiente, INFORME PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 9 de diciembre de 2022 se emite certificado de acuerdo de la Junta de Govern Local por el que se otorga la licencia urbanística al proyecto básico y de ejecución de reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras, construcción de piscina y demolición de edificaciones anexas, expediente 866/2020, proyecto presentado en fecha 18 de mayo de 2022 (2022-E-RE-4116), con nº de visado 11/04726/2022 de día 12 de mayo de 2022.

SEGUNDO. El 15 de septiembre de 2025, WOLF-DIETER SCHEUBE, presenta solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de “REFORMA



Ajuntament d' Andratx

DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES” (LO 866/2020), con registro de entrada núm. 2025-E-RE-11840.

TERCERO. El 29 de septiembre de 2025 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias.

CUARTO. El 16 de enero de 2026, el interesado presenta documentación con registro de entrada núm. 2026-E-RE-560.

QUINTO. El 16 de febrero de 2026, el promotor de las obras presenta documentación con registro de entrada núm. 2026-E-RE-2012.

SEXTO. El 12 de junio de 2026, el 26 de junio de 2026 y el 15 de julio de 2026 el interesado presenta planos “as built”, así como otra documentación con los registros de entrada núm. 2026-E-RE-8017, 2026-E-RE-8542, 2026-E-RE-9279 y 2026-E-RE-9280.

SÉPTIMO. El 20 de julio de 2026 se emite informe técnico favorable que se transcribe a continuación:

“INFORME TÉCNICO:

1º.- El 05 de mayo de 2026, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LO 866/2020, que obtuvo licencia en su día.

2º.- Constan planos “as built” presentados en fecha 12/06/2026 con registro de entrada número 2026-E-RE- 8017 (núm. de visado 11/07806/26 de fecha 10/06/2026). Las modificaciones presentadas se adaptan a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.

3º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado V-2024/03764 de fecha 02.09.2025, presentado en fecha 15/09/2025 con registro de entrada número 2025-E-RE- 11840.

4º.- Consta certificado de eficiencia energética firmado y presentado en fecha 15/07/2026 y registro de entrada número 2026-E-RE-9280, con núm. de registro 2026/15685 de la Conselleria de Empresa, Ocupación y Energía. Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.



Ajuntament d' Andratx

5º.- Se emplea para el cálculo del coste real de las obras ejecutadas, el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

$PEM = \sum (Superficie \text{ en } m^2 * Q * M * Coeficiente \text{ C}) * Módulo \text{ del mes } (€/m^2).$

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

M= Coeficiente Moderador en función de la superficie de la promoción).

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

VIVIENDA $0,70(119,50 \text{ m}^2 * 1,00 * 1,00 * 2,10) * 682,33(€/m^2) = 119.861,49.-€$

PISCINA $(5,62 \text{ m}^2 * 1,00 * 1,00 * 1,40) * 682,33(€/m^2) = 5.373,34.-€$

PEM TOTAL(básico y ejecución) = 125.234,83.-€

6º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

Expediente s	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
LO 866/2020	Proyecto Básico y ejecución de reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras, construcción de piscina y demolición de edificaciones.	125.234,83.-€
	Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 09 de diciembre de 2022.	
9513/2024	Prórroga de reforma interior de vivienda unifamiliar entre medianeras, construcción de piscina y demolición de edificaciones.	3,00% correspondientes a



Ajuntament d' Andratx

	Informe técnico favorable en fecha 31 de enero de 2025	3.757,04.-€ (del total actualizado que es 125.234,83.-€)
--	--	--

TOTAL: 125.234,83.-€

7º.- Se adjuntan fotografías (...)

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

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con mención expresa a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo ello, se informa que en relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 866/2020 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 4 plazas**.

En base a lo expuesto anteriormente, se informa **FAVORABLEMENTE**, a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra».

OCTAVO. El 20 de julio de 2026, el Jefe de Cartografía emite el correspondiente informe:

«INFORMA :

1.- Final d'obra corresponent a reforme interior de habitatge unifamiliar entre mitgeres, construcció de piscina i demolició d'edifici, c/ Alejandro Cardunets, 18 (ref. Cadastral **7474108DD4777S0001PJ**)

2- La numeració del immoble, segons: Aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora de la identificació i la retolació de vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser l'Ordenança reguladora de la identificació i la retolació de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 40



Ajuntament d' Andratx

vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser aprovada definitivament per la Corporació en sessió plenària de dia 26 de gener de 2012 - Publicat al BOIB num. 22 de 11/02/2012

3.- Havent comprovat les dades dels immobles anteriorment esmentats, emet numeració corresponent:

***-7474108DD4777S0001PJ**, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:*

Carrer Alejandro Cardunets, N°. 18 (accés a l'habitatge)

Carrer Azcarate, N°15 (accés de vehicles)»

NOVENO. El 11 de agosto de 2026 se emiten las correspondientes liquidaciones.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. 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 (LUIB), y el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca, (RGLOUS).

SEGUNDO. El artículo 146.1. m) de la LUIB 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 382 del RGLOUS, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones realizadas, y autorizar la puesta en uso.

2. La persona interesada tiene que solicitar la licencia de ocupación o de primera utilización una vez acabadas las obras, respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan estado objeto de actuaciones de:



Ajuntament d' Andratx

- a) *Reforma o rehabilitación integral.*
- b) *Reforma o rehabilitación parcial que afecte la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.*
- c) *Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso.»*

TERCERO. 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 acuerdo con el artículo 371 del RGLOUS, en fecha 20 de julio de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe favorable *“a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra”*.

CUARTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, los ayuntamientos deben remitir al Consell Insular de Mallorca una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen.

Asimismo, el acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá especificar expresamente cada una de las unidades habitables y/o locales que constituyen el objeto del proyecto, con mención expresa de su número de plazas autorizadas, de conformidad con las determinaciones establecidas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo ello, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 866/2020 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 4 plazas.**

QUINTO. 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.

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2ZYC9YKC6M2WG68L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 40



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. OTORGAR licencia de ocupación o de primera utilización de las las obras de “**REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS, CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES**” (Proyecto básico y de ejecución - LO 866/2020), C/ ALEJANDRO CARDUNETS, 18, PORT D'ANDRATX con referencia catastral 7474108DD4777S0001PJ, solicitada por WOLF-DIETER SCHEUBE.

El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (**125.234,83.-€**).

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 la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente, 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 de la asciende a la cantidad de: CIENTO VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON OCHENTA Y TRES CÉNTIMOS (**125.234,83.-€**).

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 40



Ajuntament d' Andratx

QUINTO. Dar traslado al Consell Insular de Mallorca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Expedient 5003/2026. Pròrroga de llicència d'obra		
Favorable	Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Unanimitat

En relación al expediente **5003/2026** de solicitud de la 1ª PRÓRROGA de la licencia urbanística **LOCP 8127/2021**, otorgada el 21 de junio de 2024 a MICHAEL GOEGEL y SABINA GOEGEL^{**, **} para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situado en C/ GARDENIA, 27, CAMP DE MAR, con referencia catastral 9370504DD4797S0001RW^{**, **} en cumplimiento 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 los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 9 de septiembre de 2021, los interesados solicitan licencia urbanística para el PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situado en C/ GARDENIA, 27, CAMP DE MAR, con referencia catastral 9370504DD4797S0001RW.

SEGUNDO.- En fecha 8 de julio de 2024 se notificó al interesado el Acuerdo de la Junta de Govern Local de día 21 de junio de 2024, otorgando la licencia de obras LOCP 8127/2021 con los siguientes plazos de ejecución:

Plazos inicio de las obras: 6 meses.

Plazos finalización de ellas obras: 24 meses.

En la cláusula primera y tercera de las CONDICIONES PARTICULARES de la licencia se establece lo siguiente:

«1ª) El Plazo de Ejecución de la presente Licencia Urbanística es de 24 meses. Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación al que se

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG68L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 40



Ajuntament d' Andratx

refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de su Reglamento para la isla de Mallorca.»

«3ª) La presente Licencia Urbanística podrá ser prorrogada a petición del titular de la misma, tanto del plazo de inicio como del plazo de terminación de las obras, por la mitad del plazo de que se trate, siempre que se solicite de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos.

4ª) Se advierte al interesado que, según dispone el artículo 380 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca: "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.»

TERCERO.- En fecha 24 de marzo de 2025, los interesados presentan el proyecto de ejecución con registro de entrada núm. 2025-E-RE-3742 (expediente 2681/2025).

CUARTO.- El 28 de agosto de 2025, el interesado recibe el informe técnico favorable del proyecto de ejecución mediante comparecencia en sede electrónica.

QUINTO.- El 4 de junio de 2026, el promotor de las obras solicita la primera prórroga con registro de entrada núm. 2026-E-RE-7497 en el que solicita *«formalmente una prórroga del plazo para el inicio de las obras correspondientes a la construcción de una vivienda unifamiliar aislada y piscina en la calle Gardenia nº 27, Camp de Mar, con licencia de obras nº 2681/2025»*.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística correspondiente a la concesión de la licencia n.º **2681/2021**, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:



Ajuntament d' Andratx

«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.

(...)

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

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

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

La Sentencia núm. 420/2012, de 5 de junio, del Tribunal de Justicia de les Illes Balears de les Illes Balears indica respecto la solicitud de prórroga que: «la obligación de iniciar el expediente de caducidad en cuanto transcurra el término fijado en la licencia, sea para el inicio de la obra proyectada o sea para la finalización de las mismas, de modo que, en principio, el derecho a la obtención automática de una prórroga no lo es sino "previa la solicitud oportuna ", siendo tal únicamente la que se efectúa con anterioridad al transcurso del término fijado en la licencia; y ello ha de ser así por cuanto el carácter declarativo de derecho de la licencia no puede desconectarse por completo del término fijado en la misma y operar de ese modo desligado totalmente del principio general de buena fe, propiciándose de esa manera, sea que la licencia se traduzca en una reserva para que en el futuro se aplique el plan anterior, o sea que el titular de la licencia no la destine sino a especular o traficar con la misma”

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG68L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 40



Ajuntament d' Andratx

De conformidad con lo establecido, debe considerarse que la prórroga no opera de manera automática en tanto que se ha solicitado excediendo de los límites temporales de la licencia y el derecho a prórroga. Teniendo en cuenta que **la solicitud de prórroga se presenta el 4 de junio de 2026, una vez que ya se ha excedido el plazo de inicio de las obras que tenía de fecha límite el 28 de febrero de 2026** (seis meses después de la notificación del informe favorable del proyecto de ejecución de fecha de 28 de agosto de 2025), no puede operar la prórroga automática ni tampoco puede otorgarse una prórroga de una licencia que no se encuentra vigente.

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 154.5 y 154.6 de la LUIB corresponde denegar la prórroga por haberse presentado una vez expirado el plazo de inicio de ejecución de las obras sin que conste que las mismas se han iniciado, procede declarar la caducidad de la licencia LOCP 2681/2021 con extinción de sus efectos.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 154.7 de la LUIB, una vez declarada la caducidad de la licencia, no se podrán iniciar ni proseguir las obras si no se pide y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud.

TERCERO.- La resolución de la solicitud de prórrogas de licencias urbanísticas es competencia de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente, en concordancia con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local, corregido por Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 2337, de 14 de mayo de 2025.

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

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- DENEGAR la 1ª PRÓRROGA de la licencia urbanística **LOCP 8127/2021**, otorgada el 21 de junio de 2024 a MICHAEL GOEGEL y SABINA GOEGEL, para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situado en C/ GARDENIA, 27, CAMP DE MAR, con referencia catastral 9370504DD4797S0001RW, en tanto que la solicitud

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 40



Ajuntament d' Andratx

se registra una vez finalizado el término de vigencia de la licencia urbanística.

SEGUNDO.- INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE CADUCIDAD de la licencia urbanística LOCP 8127/2021, otorgada el 21 de junio de 2024 a MICHAEL GOEGEL y SABINA GOEGEL, para el PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, de acuerdo con lo establecido en el 154.6 de la LUIB.

TERCERO.- CONCEDER UN TRÁMITE DE AUDIENCIA a la parte interesada para que en el plazo de 15 días pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes en el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia.

CUARTO.- NOTIFICAR esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado con indicación de que contra la DENEGACIÓN DE LA PRIMERA PRÓROGA podrán interponerse los siguientes recursos:

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 la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia del competente territorialmente, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 5824/2026. Pròrroga de llicència d'obra		
Favorable	Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Unanimitat

En relación al expediente n.º 5824/2026, incoado en este Ayuntamiento por la entidad ROUNDHOUSE INVEST S.L, relativo a la solicitud de la **PRÓRROGA** de la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 40



Ajuntament d' Andratx

licencia urbanística del **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en CARRER GARDENIA, 21, (LOCP 7000/2024), con referencia catastral 9570804DD4797S0001MW, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con el artículo el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y en cumplimiento del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, y de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 14 de noviembre de 2025, la Junta de Govern Local acuerda *“Conceder la licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en CARRER GARDENIA, 21, (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 9570804DD4797S0001MW, a favor de ROUNDHOUSE INVEST S.L., proyecto redactado por el arquitecto Osvaldo Luppi, con visado COAIB n.º 11/07596 /24, de fecha 31 de julio de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9103)»*, con los siguientes plazos:

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

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

SEGUNDO. El anterior acuerdo se notificó al interesado en fecha de 24 de noviembre de 2025, con registro de salida 2025-S-RE-18185.

TERCERO. El 6 de julio de 2026, ROUNDHOUSE INVEST SL solicita la PRIMERA PRÓRROGA del inicio de ejecución de las obras del PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en CARRER GARDENIA, 21, con referencia catastral 9570804DD4797S0001MW, con registro de entrada núm. 2026-E-RE-8908.

El interesado expone que:

«1. Que la viabilidad de la ejecución material de los trabajos amparados en dicha

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 40



Ajuntament d' Andratx

licencia se ha visto en la necesidad de posponerse debido a la moratoria de ruidos existente en el municipio.

2. Que el promotor mantiene el firme y total compromiso con la ejecución del proyecto, encontrándose actualmente en disposición de coordinar los recursos humanos y técnicos necesarios, por lo que se solicita la presente prórroga con el único y expreso objetivo de empezar las obras a la mayor brevedad posible.

3. Que la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), contempla la modulación de los plazos de las licencias urbanísticas con el fin de adaptarlos a las necesidades reales de la ejecución de las obras, existiendo en este caso causas que justifican la continuidad del expediente.

SOLICITA:

Que se digne conceder una PRÓRROGA de 6 meses para las obras de demolición autorizadas en el expediente de referencia, con el fin de proceder al inicio inmediato y efectiva ejecución de estas.»

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. 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 7000/2024, es decir, el Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, RGLUIB) 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 terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no los fije, se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses y el plazo para terminarlas será de tres años.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2ZYC9YKC6M2WG68L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 40



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

SEGUNDO. El artículo 154.3 prevé que 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG68L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 40



Ajuntament d' Andratx

agotarse los plazos establecidos”.

La prórroga se solicita el 6 de julio de 2026, con registro de entrada núm. 2026-E-RE-8908; teniendo en cuenta que la vigencia de la licencia se inició el 24 de noviembre de 2025 otorgando un plazo de seis meses a partir de esta fecha para el inicio de las mismas, el plazo máximo para empezar estas obras finaliza el 24 de mayo de 2026; sin que la suspensión de obras aplicada por los artículos 23.2 y 23.3 de la “*Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones*” haya causado ninguna interferencia ya que el período de seis meses otorgado para el inicio de los trabajos no incluye los meses de julio y agosto.

En concreto, el artículo 23.3 estipula el siguiente horario y suspensión de trabajos de excavación únicamente para los meses de julio y agosto, que no se encuentran afectados dentro de los seis meses de plazo para el inicio de las obras:

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

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

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

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

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

El interesado alega que *«la viabilidad de la ejecución material de los trabajos amparados en dicha licencia se ha visto en la necesidad de posponerse debido a la moratoria de ruidos existente en el municipio»*; pero los trabajos de demolición no se habrían visto afectados por la suspensión de julio y agosto ya que la fecha límite



Ajuntament d' Andratx

para el inicio de las obras finalizaba el 24 de mayo de 2026.

La solicitud de prórroga presentada en fecha 6 de julio de 2026, se ha realizado una vez finalizado el plazo de inicio ejecución de las obras, por tanto, **está fuera de plazo.**

En consecuencia, corresponde denegar la prórroga por haberse presentado una vez expirado el plazo límite de inicio ejecución de las obras establecido en la licencia urbanística 7000/2024, sin que conste que las mismas se han finalizado, procede declarar la caducidad de la licencia, de conformidad con el artículo 154.5 y 154.6 de la LUIB, con extinción de efectos.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 154.7 de la LUIB, una vez declarada la caducidad de la licencia, no se podrán iniciar ni proseguir las obras si no se pide y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- DENEGAR LA PRÓRROGA del inicio de ejecución de las obras de la licencia urbanística del PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**,** situada en CARRER GARDENIA, 21, (LOCP 7000/2024), con referencia catastral 9570804DD4797S0001MW, solicitada por ROUNDHOUSE INVEST S.L. por haberse solicitado fuera de plazo.

SEGUNDO.- INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE CADUCIDAD de la licencia urbanística LOCP 7000/2024, correspondiente al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**,** situada en CARRER GARDENIA, 21, (LOCP 7000/2024), con referencia catastral 9570804DD4797S0001MW, otorgada a ROUNDHOUSE INVEST S.L., por la Junta de Gobierno Local de fecha de 14 de noviembre de 2025, de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 40



Ajuntament d' Andratx

acuerdo con lo establecido en el 154.6 de la LUIB, y en consecuencia,

- Conceder trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de **15 días** pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

TERCERO.- NOTIFICAR esta resolución a la parte interesada, con indicación de que:

- Contra el punto primero de denegación de la prórroga, que agota la vía administrativa, podrán interponerse 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 Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia de competente territorialmente, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

CUARTO.- Comunicar la presente resolución a Gestión de Licencias, a los efectos oportunos.

Expedient 6509/2026. Pròrroga de llicència d'obra		
Favorable	Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Unanimitat

En relación al expediente n.º 6509/2026, incoado en este Ayuntamiento por CHRISTIAN SCHERER y MELANIE SCHERER relativo a la solicitud de la **1ª PRÓRROGA** de la licencia urbanística de **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (LOCP 7429/2019)**, situado en C/ PRUNERA, 15, Camp de Mar con referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

0662611DD5706S0001HU, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con el artículo el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y en cumplimiento 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, y de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 16 de agosto de 2024, la Junta de Govern Local acuerda conceder la licencia urbanística para el PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (LOCP 7429/2019), situado en C/ PRUNERA, 15, Camp de Mar con referencia catastral 0662611DD5706S0001HU solicitada por CHRISTIAN SCHERER y MELANIE SCHERER con los siguientes plazos:

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

SEGUNDO. El anterior acuerdo se notificó a los interesados en fecha de 3 de septiembre de 2024 y la notificación se entiende rechazada el 14 de septiembre de 2024.

TERCERO. El 15 de octubre de 2024, los interesados presentan el proyecto de ejecución con número de registro 2024-E-RE-11697.

CUARTO. El 11 de noviembre de 2024, se emite informe técnico favorable del proyecto de ejecución de referencia (exp. 8544/2024).

QUINTO. El 13 de noviembre de 2024 se notifica el informe favorable del proyecto de ejecución.

SEXTO. El 30 de julio de 2026, el interesado solicita la primera prórroga del plazo de ejecución de las obras con registro de entrada número 2026-E-RE-9904 y adjunta certificado de ejecución de obras del 28%.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable a la licencia n.º 7429/2019, es decir,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG68L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 40



Ajuntament d' Andratx

el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (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 terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no los fije, se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses y el plazo para terminarlas será de tres años.

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

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.»

La primera prórroga se solicita el 30 de julio de 2026, estando la licencia de ejecución de las obras aún vigente ya que se notifica el 13 de noviembre de 2024 y otorga 24 meses para la ejecución de las obras. Por lo que la solicitud de prórroga reúne los requisitos formales al presentarse durante la vigencia de la licencia original que establece de plazo límite para finalizar las obras el 13 de noviembre de 2026.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Conceder la 1ª **PRÓRROGA** de la licencia urbanística de **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (LOCP 7429/2019)**, situado en C/ PRUNERA, 15, Camp de Mar con referencia catastral 0662611DD5706S0001HU solicitada por CHRISTIAN SCHERER y MELANIE SCHERER.

SEGUNDO. El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, a contar a partir de la fecha de notificación del acuerdo de autorización de la primera prórroga.

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

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

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

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

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

a) En 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 40



Ajuntament d' Andratx

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia del competente territorialmente, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 6653/2026. Pròrroga de llicència d'obra		
Favorable	Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Unanimitat

En relación al expediente con referencia **6653/2026**, correspondiente a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS Y OBRAS DE ADECUACIÓN, LG 53/2017 (Expediente n.º 5240/2019)**, solicitado por AGRICOLA ANDRATX S.L., situado en el POLÍGONO 12, PARCELA 85 – PLA DE SON LLARCH (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 07005A012000850000RJ, 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

PRIMERO.- El 4 de agosto de 2023, por Acuerdo de la Junta de Govern Local se otorgó licencia de legalización de construcciones agrícolas y ganaderas y obras de adecuación (LG 53/2017), siendo notificado a la parte interesada en fecha 14 de agosto de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-8491). Expediente n.º 5240/2019.

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



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- En fecha 26 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º 5240/2019 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8743), siendo completada en fecha 14 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9465).

TERCERO.- El 22 de agosto de 2025, la Junta de Govern Local emite acuerdo por el que se autoriza la 1ª prórroga de la de la licencia n.º 5240/2019 por un plazo de 12 meses.

CUARTO.- El 26 de agosto de 2025, el interesado recibe la notificación del acuerdo de concesión de la prórroga de 12 meses.

QUINTO.- El 18 de septiembre de 2026, la Junta de Govern Local aprueba la modificación en el transcurso de las obras sin que afecte a los plazos.

SEXTO.- El 4 de agosto de 2026, el interesado solicita la segunda prórroga con registro de entrada número 2026-E-RE-10081 y adjunta certificado de ejecución de obra donde indica lo siguiente:

«Que visitada la obra arriba descrita y por los conocimientos del técnico que suscribe, a fecha de redacción de este documento, la obra objeto está ejecutada en un porcentaje equivalente al 85,38 % del total de las obras, quedando pendiente de realizar el 14,62 %.

Se han realizado casi la totalidad de las actuaciones previstas.

Queda pendiente la instalación de griferías y carpinterías, así como ejecución de algunos acabados.».

SÉPTIMO.- El 11 de agosto de 2026, se emite requerimiento de subsanación de deficiencias.

OCTAVO.- El 24 de agosto de 2026, el interesado presenta la documentación requerida con registro de entrada número 2026-E-RE-10700 y acredita que *«Se encuentran finalizadas las fachadas y cubiertas, así como las carpinterías exteriores, tal como se puede observar en las fotografías anexas en este anexo».*

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 40



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- La tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable a la concesión de la licencia n.º 5240/2019, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (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.

(...)

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

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

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

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

De conformidad con el certificado de obras, el cociente de ejecución presentado es del 85,38% y aporta fotografías y acredita que se encuentran finalizadas las

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 40



Ajuntament d' Andratx

fachadas y cubiertas, así como las carpinterías exteriores,

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba en fecha 26 de agosto de 2026, por lo que la solicitud de la segunda prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 4 de agosto de 2026 se ha realizado antes del vencimiento del plazo. Por lo que la solicitud de segunda prórroga reúne los requisitos formales al presentarse en plazo y acreditar un coeficiente de construcción ejecutada de al menos del 50 % y tener finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS Y OBRAS DE ADECUACIÓN, LG 53/2017 (Expediente n.º 5240/2019)**, a favor de AGRICOLA ANDRATX S.L., situado en el POLÍGONO 12, PARCELA 85 – PLA DE SON LLARCH (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 07005A012000850000RJ**. **

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **6 meses**, a contar a partir del día siguiente de la notificación de la autorización de la segunda prórroga.

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

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

2. Una vez caducada la licencia urbanística por ministerio de ley al concurrir alguna



Ajuntament d' Andratx

de las circunstancias previstas en el apartado anterior, el órgano municipal competente para otorgarla debe declararlo y debe acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas.

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

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia del competente territorialmente, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 5443/2025. Sancionador per Infracció Urbanística		
Favorable	Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Unanimitat



Ajuntament d' Andratx

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5443/2025, se han tenido en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 2 de julio de 2025, la Celadora Municipal emite informe n.º 174, por una inspección realizada en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA - 676601DD4777N0001UO, en el que indica que se están ejecutando obras sin licencia consistentes en

“IV) Descripció dels actes: Revisant la documentació de l'expedient 1780/2025 i amb les obres executades amb l'expedient 5812/2024, es comprova que s'estarien duent a terme obres que tindrien un caràcter d'intervenció parcial que produeix una variació essencial de la composició general exterior.

Per tant, son obres que necessitarien projecte d'acord amb l'article 2.2.c de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. I no es poden acollir al regim de comunicació prèvia.

En data 27/06/2025 es du a terme una inspecció i es comprova que les obres descrites a l'expedient 1780/2025 estan executades, faltant l'abats en les zones de les finestres i aplacat a la façana lateral. A l'interior s'observa que s'estan duent a terme les obres descrites a l'expedient 3842/2025 i que s'està obrint una porta entre els locals amb les referències cadastrals 7676602DD4777N0003KA i 676601DD4777N0001UO, faltant per retallar el pladur del local amb referencia catastral 7676602DD4777N0003KA.

Atesos els expedients relacionats anteriorment, es comprova que aquesta obertura es representa als plànols de l'expedient 3842/2025 però no està en el pressupost i amb aquesta obertura s'està agrupant dos local.

Per tant, per aquesta obra no té títol habilitant. Amb l'expedient 5812/2024, es comprova amb el plànol que no hi havia executada aquesta porta.

També es comprova que a l'expedient 3842/2025 consten fotografies, de la façana del local amb referència catastral 676601DD4777N0001UO, presentades al registre de dia 06/05/2025 i les obres de façana no estaven executades.

Per tot quant s'ha exposat, es determina que:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 40



Ajuntament d' Andratx

1.-l'actuació prestesa amb l'expedient 1780/2025, al tractar-se d'una intervenció que necessitaria projecte d'acord amb l'article 2.2.c de la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència urbanística.

2.- es determina que s'han dut a terme obres sense títol habilitat.

• Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

1.- Les obres descrites a l'expedient 1780/2025, de reforma de façana.

2.-obertura en mur mitger dels dos local,per unificar-los.

SEGUNDO.- En fecha de 7 de julio de 2025, mediante Decreto número 3088 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA – 676601DD4777N0001UO.

TERCERO.- En fecha de 10 de julio de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“ [...]

Personada en la citada situació, el dia 08/07/2025 a les 12:20h., per dur a terme la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-3088. Es comprova que en el moment de la inspecció s'estan duent a terme obres a l'interior del local amb l'expedient 3842/2025. I pel que fa, a les obres de façana que està sense acabar estan aturades i l'obertura interior està en el mateix estat que l'informe d'inspecció de dia 27/06/2025. Hi ha un treballador que no es vol identificar, es parla amb ell per a efectuar la notificació i es comunica que es crida a la Policia per a que s'identifiqui, aquest manifesta que si i amb el temps que la policia arriba el treballador tanca l'obra i parteix, sense identificar-se.

Es penja el cartell informatiu, estant present el treballador, de la suspensió a l'entrada de la zona d'obres.

Personada en la citada situació, el dia 09/07/2025 a les 12:45h, per dur a terme la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 40



Ajuntament d' Andratx

comprovació de la suspensió d'obres dictada amb Decret 2025-3088. Es comprova no s'estan executant obres a la parcel·la i les obres estan completament tancades i no es pot accedir.»

CUARTO.- En fecha de 11 de julio de 2025, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras mediante el cual indica:

"Criterios de valoración

Para la valoración de las obras se utilizan las tablas y los coeficientes elaborados por cualquier colegio oficial de profesión técnica habilitada o se adoptan valores a partir de partidas del libro de precios del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos técnicos de Mallorca o el generador de precios de la construcción de España, CYPE ingenieros SA correspondientes al año de ejecución de las obras. Para este caso en particular, teniendo a disposición los presupuestos de los trabajos realizados extraídos el expediente 1780/2025, se adoptan estos mismos para calcular la valoración.

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

Descripción	Fecha de ejecución	Unidad de medida	Largo (m)	Alto (m)	Ancho (m)	Precio	Coeficientes	Valoración
Ppto 2185 – carpinterías	2025	Ud	1			5605	1	5.605€
Ppto 2189 - apeo	2025	Ud	1			2120	1	2.120€
Ppto albañilería	2025	Ud	1			4020	1	4.020€

Presupuesto total: 11.745 €

4. OBSERVACIONES:

- A priori las obras son legalizables siempre y cuando se dé cumplimiento a las prescripciones y normativas establecidas y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten a estas



Ajuntament d' Andratx

actuaciones.

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

QUINTO.- En fecha de 25 de julio de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó confirmar la medida cautelar de suspensión adoptada mediante Decreto número 3088 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio, de fecha de 7 de julio de 2025, e iniciar procedimiento de restablecimiento y sancionador contra ANTONIO VERA MOLL con DNI 41****2H y MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H , en concepto de propietarios, y contra NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA – 676601DD4777N0001UO.

SEXTO.- En fecha de 12 de agosto de 2025, Neptunus Inmuebles SL presenta escrito de recurso de reposición (RGE 2025-E-RE-10561)

SÉPTIMO.- En fecha de 26 de agosto de 2025, Antoni Vera y Magdalena Pujol presentan escrito de recurso de reposición (RGE 2025-E-RE-4898).

OCTAVO.- En fecha de 11 de febrero de 2026, de la Técnica Municipal emite informe de valoración actualizada:

***3. INFORME TÉCNICO VALORACIÓN

Antecedentes

Consta un informe de valoración de fecha 11.'07.2025, emitida por el técnico municipal D. Daniel Rafael Santana Martínez, en el cual se valoran las obras consideradas sin título habilitante correspondientes con la reforma de fachada y apertura de muro medianero entre los dos locales, para comunicarlos.

La reforma de la fachada se corresponde con el expediente de comunicación previa núm. 1780/2025, que en un principio se emitió informe técnico desfavorable, por considerarse que las obras tenían carácter de intervención parcial que produciría una variación esencial en la composición general exterior del edificio., por lo que requeriría proyecto y por tanto no podrían acogerse a una comunicación previa.

Se presenta un escrito según RGE:2025-E-RE-10561, de fecha 12.08.2025,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 40



Ajuntament d' Andratx

alegando contra los informes desfavorables emitidos en relación a las CP presentadas.y según figura en el informe emitido por la inspectora de obras municipal y la Cap de Servei d'urbanisme, de fecha 15.01.2026, se admite que la reforma ejecutada en la fachada, podría considerarse que sí se ajusta al régimen de comunicación previa, por lo que deberá entenderse que las obras ejecutadas sin licencia, se limitan a la apertura del muro medianero entre los dos locales, ejecutados sin título habilitante.

Por todo ello, se procede a realizar valoración urbanística únicamente de las obras correspondientes con la apertura entre locales. Consideraciones técnicas Por todo ello, se procede a realizar valoración urbanística únicamente de las obras correspondientes con la apertura entre locales.

Criterios de valoración

Para la valoración de las obras ejecutadas e indicadas por la inspectora de obras municipal, se utilizan las tablas y coeficientes orientativos en función de libro de precios, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos técnicos de Baleares, COATM.

1.-Demolición de muro de fábrica existente entre locales de dimensiones aproximadas 0,90mx2,20m: $1,98m^2 \times 28,74€/m^2 = 56,90€$

*2.-Carga - transporte de residuos inertes y canon de vertido en MAC insular : 250 €
Trabajos de albañilería para enfoscado y enlucido para remate final de hueco: 85 €.
Presupuesto total de obras ejecutadas sin licencia (PEM): **391,90.-€***

OBSERVACIONES:

La ejecución de las obras descritas, no son manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico y serían legalizables, siempre y cuando se concedan los permisos necesarios y se cumpla con la normativa urbanística vigente del municipio.”

NOVENO. El 12 de febrero de 2026 se emite propuesta de resolución de la instructora del procedimiento en el que se propone lo siguiente:

“se estiman parcialmente las alegaciones presentadas por Neptunus Inmuebles SL, al no incluir como infracción urbanística las actuaciones llevadas a cabo en la fachada.



Ajuntament d' Andratx

Antonio Vera Moll y Magdalena Pujol Ferragut, indican que ambos locales han sido arrendados a Neptunus Inmuebles SL, y que en los respectivos contratos de alquiler se especifica en la clausula quinta de los mismo que: “el arrendatario queda autorizado a adecuar el local para el uso convenido, íntegramente a su costa y previa solicitud de los permisos y licencias preceptivos..... siempre y cuando disponga de un proyecto realizado por profesional técnico competente, de las licencias y permisos pertinentes para ello.....”. Que por ende, no tienen acceso a los locales visto que los tienen arrendados.

(...)

Por tanto, se estiman las alegaciones entendiendo que al haber llevado a cabo un contrato de arrendamiento en el que se indica la prohibición de realizar obras sin el consentimiento expreso de la propiedad, y dando por hecho que ésta última no tiene acceso al local, ni tampoco hace uso de el, y que por ende se encuentra totalmente ajena a las obras llevadas a cabo sin título habilitante por parte de sus arrendatarios.”

De conformidad con lo expuesto, se emite la siguiente propuesta de resolución:

PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas en fecha de 26 de agosto de 2025, por parte de Antoni Vera y Magdalena Pujol (RGE 2025-E-RE-4898), visto lo indicado en el fundamento jurídico primero apartado B) del presente informe, y en consecuencia:

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado contra ANTONIO VERA MOLL con DNI 41****2H y MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H , en concepto de propietarios mediante Acuerdo de Junta de Gobierno de fecha de 25 de julio de 2025

TERCERO.- ESTIMAR PARCIALMENTE las alegaciones presentadas en fecha de 12 de agosto de 2025, Neptunus Inmuebles SL (RGE 2025-E-RE-10561), visto lo indicado en el fundamento jurídico primero apartado A) del presente informe.

CUARTO.- ORDENAR el restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas a ANTONIO VERA MOLL con DNI 41****2H y MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H , en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 40



Ajuntament d' Andratx

MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA - 676601DD4777N0001UO, consistentes en: “1.- Demolición de muro de fábrica existente entre locales de dimensiones aproximadas 2.-Carga - transporte de residuos inertes y canon de vertido en MAC insular Trabajos de albañilería para enfoscado y enlucido para remate final de hueco:

(...)

QUINTO.- IMPONER una sanción por importe de 600.-euros a NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 en concepto de promotor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA - 676601DD4777N0001UO, consistentes en: “1.- Demolición de muro de fábrica existente entre locales de dimensiones aproximadas 2.-Carga - transporte de residuos inertes y canon de vertido en MAC insular Trabajos de albañilería para enfoscado y enlucido para remate final de hueco: ”

DÉCIMO.- El 16 de febrero de 2026 se notifica la propuesta de resolución, que MAGADALENA FERRAGUT PUJOL recibe el 18 de febrero de 2026.

UNDÉCIMO.- El 27 de febrero de 2026 se entiende rechazada la notificación de la propuesta de resolución a NEPTUNUS INMUEBLES SL.

DUODÉCIMO.- El 9 de marzo de 2026, NEPTUNUS presenta escrito de alegaciones con registro de entrada núm 2026-E-RE-2986 en el que apela a la inexistencia de infracción urbanística.

DÉCIMO TERCERO. El 13 de abril de 2026, los propietarios del inmueble presentan registro de entrada núm 2026-E-RE-4848 en el que presentan solicitud de restablecimiento de la realidad física alterada y indican que “Se tenga por presentada la documentación necesaria para condenar el hueco abierto sin título habilitante y se de permiso para llevar a cabo las obras necesarias para restablecer la realidad física alterada”.

DÉCIMO CUARTO. El 5 de mayo de 2026 se emite informe técnico del proyecto de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alterada en el que se expone lo siguiente:

«5.- INFORME TÈCNIC:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG68L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 40



Ajuntament d' Andratx

Antecedents

Segons la Proposta de Resolució de data 12 de febrer de 2026, signada per la assessora jurídica Alicia Álvarez Pulido es va acordar el següent: «ORDENAR el restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas a ANTONIO VERA MOLL con DNI 41****2H y MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H , en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º: 7676602DD4777N0003KA - 676601DD4777N0001UO, consistentes en:

- “1.-Demolición de muro de fábrica existente entre locales de dimensiones aproximadas
- 2.-Carga - transporte de residuos inertes y canon de vertido en MAC insular Trabajos de albañilería para enfoscado y enlucido para remate final de hueco: ”

Consideracions tècniques

1. Vista la documentació presentada en data 13/04/26 amb registre núm. 2026-E-RE-4883, es presenta document de restabliment consistent en realització del mur demolit de fàbrica existent entre locals.
2. Amb el projecte presentat es donarà compliment a l'ordre de restabliment dictada en la tramitació del expedient de disciplina urbanística IU 5443/2025.
3. El termini d'execució de les obres fixat a l'ordre de restabliment del expedient IU 5443/2025 es de 5 mesos.

S'haurà de comunicar l'inici i el final de les obres. Un cop finalitzades es concertarà cita d'inspecció per constatar que les obres s'han executat d'acord amb les condicions urbanístiques exigides per a la restitució de la infracció urbanística.

4. Amb el projecte es presenta la següent documentació:
 - Taxes de liquidació de residus del MAC insular.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT** la sol·licitud de restabliment sol·licitada, consistent en la realització del mur demolit de fàbrica existent entre locals, presentada en data 13/04/26 amb registre núm. 2026-E-RE-



Ajuntament d' Andratx

4883.»

DÉCIMO QUINTO. El 17 de junio de 2026 se emite informe de inspección en el que se expone que:

“Personada en la citada situació s’ha comprovat que les obres de restabliment descrites a l’expedient 3344/2026 s’han dut a terme i estan acabades.

A dia d’avui hi ha dos local separats.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con el artículo 22 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, que aprueba el reglamento del procedimiento sancionador, el interesado presenta las siguientes alegaciones el 9 de marzo de 2026 contra la propuesta de resolución:

- En la alegación primera denuncia ilegitimidad en la suspensión de las obras.
- En la alegación segunda expone que *“si durante la instrucción la Administración hubiera detectado una infracción distinta, en lugar de mutar el procedimiento causando indefensión, debería haber retrotraído las actuaciones y formulado una nueva imputación por los cauces previstos en el RLUIB: artículo 272.3, para deficiencias subsanables, o artículo 272.6, para los supuestos de inexactitud, falsedad u omisión esenciales en la comunicación previa”* y concluye que concurre vicio de nulidad en la propuesta de resolución.
- En la alegación tercera apela a la inexistencia de infracción urbanística y en la cuarta indica que la infracción no fue consumada y en la quinta indica que debe considerarse una infracción leve y no grave.

Estas alegaciones deben considerarse desestimadas en tanto que los propietarios del inmueble proceden a la restitución de la legalidad física alterada en fecha posterior, el 13 de abril de 2026. Por lo que la solicitud de legalización lleva implícita el reconocimiento de las obras sin licencia. Respecto la alegación primera relativa a la suspensión de las obras, debe considerarse ajustada a derecho en tanto que los responsables del restablecimiento de la legalidad han reconocido la ejecución de obras sin licencia, lo que justifica la adopción de la medida cautelar, de conformidad con el art. 187.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 36 de 40



Ajuntament d' Andratx

Balears (LUIB):

“1. 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”

SEGUNDO.- 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.

De acuerdo con el informe de valoración de fecha de 11/02/2006, habiendo sido actualizado en base a las alegaciones, las obras se valoran por importe de 391,90.- euros

Visto lo anterior correspondería imponer una sanción de 274,33 euros (75% del valor de las obras), sin embargo en virtud del artículo 176.3 LUIB corresponde imponer una sanción por importe de **600 euros** a NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 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.

TERCERO.- 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2ZYC9YKC6M2WG68L
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 40



Ajuntament d' Andratx

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.

MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H ha restablecido la realidad física alterada antes de la finalización del procedimiento de restablecimiento de la legalidad y por este motivo debe aplicarse una reducción del 60% respecto la sanción de 600 euros propuesta a NEPTUNUS INMUEBLES SL con CIF B16638611 y reducirla a **240 euros**.

CUARTO.- El artículo 189 de la LUIB establece que *«1. Las personas responsables de los actos o de los usos ilegales estarán siempre obligadas a reponer la realidad física alterada, o a instar a su legalización dentro del plazo de dos meses desde el requerimiento hecho por la administración»*.

QUINTO.- El artículo 90 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, que regula la de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, dispone que:

«1. En el caso de procedimientos de carácter sancionador, además del contenido previsto en los dos artículos anteriores, la resolución incluirá la valoración de las pruebas practicadas, en especial aquellas que constituyan los fundamentos básicos de la decisión, fijarán los hechos y, en su caso, la persona o personas responsables, la infracción o infracciones cometidas y la sanción o sanciones que se imponen, o bien la declaración de no existencia de infracción o responsabilidades».

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

*“a) Las personas **propietarias**, las promotoras o las **constructoras**, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la*



Ajuntament d' Andratx

ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave”

Se considera responsable a NEPTUNUS INMUEBLES SL en concepto de promotor.

De conformidad con los hechos y los fundamentos jurídicos expuestos, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local se PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por NEPTUNUS INMUEBLES SL y **FINALIZAR** el procedimiento sancionador contra NEPTUNUS INMUEBLES SL con la IMPOSICIÓN de una sanción de **240 euros** por la comisión de una infracción del artículo 163.2.c).i LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º 7676602DD4777N0003KA – 676601DD4777N0001UO.

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística iniciado contra MAGDALENA PUJOL FERRAGUT con DNI **32**2H , con **el restablecimiento de la realidad física alterada** consistente en la construcción del muro demolido entre locales, presentado en fecha de 13 de abril de 2026, con registro número 2026-E-RE-4883, en AV. MATEO BOSCH 9-10 – PUERTO DE ANDRATX, referencia catastral n.º 7676602DD4777N0003KA – 676601DD4777N0001UO.

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0041 Data: 15/10/2026

Codi Validació: 6XZ5963H2YZC9YKC6M2WG66L
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 40



Ajuntament d' Andratx

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 la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

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

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria de este Ayuntamiento.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

