

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

| Expedient núm.                   | Òrgan col·legiat      |
|----------------------------------|-----------------------|
| JGL/2025/35                      | Junta de Govern Local |
| DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ |                       |

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

11 / de setembre / 2025

**Durada:**

Des de les 14:00 fins a les 14:15

**Lloc:**

Sala de Junes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

NURIA ROSSELLO FORNES

| ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ |                               |           |
|-------------------------|-------------------------------|-----------|
| Núm. d'identificació    | Nom i Cognoms                 | Assisteix |
| ***6924**               | Antoni Nicolau Martin         | SÍ        |
| ***5540**               | Beatriz Casanova Fuentes      | SÍ        |
| ***2610**               | ESTEFANIA GONZALVO<br>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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

| Expedient 10860/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV |                                          |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                                 | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 10860/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA A MEDIANERA CON PISCINA**, situada en **AV. SANT ELM, 21 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7612202DD4871S0001MS, solicitado por **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 31 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9210), siendo completada en fecha 21 de diciembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10954).

**2º.-** Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Patrimonio en fecha 25 de octubre de 2024.

**3º.-** En fecha 10 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 10 de febrero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-2024 y 2025-S-RE-2027).



## Ajuntament d' Andratx

4º.- En fecha 24 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-2481).

5º.- En fecha 16 y 23 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 16 de abril de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-6258 y 2025-S-RE-6260).

6º.- En fecha 11 de agosto de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-10539).

7º.- En fecha 21 de agosto de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable, señalando lo siguiente:

### «Consideracions tècniques:

- 1. Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció de un habitatge unifamiliar adossat a una mitgeres, amb piscina, a la situació de l'encapçalament.*
- 2. Ates que sobre la mateixa finca consta atorgada una llicència amb el mateix objecte s'ha acordat la renúncia al expedient LO 187/2017 per acord de la JGL de data 18/08/2025 (gestiona 2105/2018).*
- 3. Amb el registre d'entrada 2024-E-RE-14526 es va presenta escrit indicant expressament que s'havia decidit adaptar el projecte a les NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023, per tant tot i que l'expedient es va iniciar amb anterioritat s'informa segons les NS 2023.*
- 4. Segons determina l'article 23 s'exceptuen del compliment de la superfície de parcel·la mínima les parcel·les en sòl urbà que ja estassin escripturades en document públic o ja comptessin amb acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007.*

*La parcel·la objecte del present expedient és inferior a la mínima i la seva configuració i superfície son les resultants del certificat d'alineacions emes per aquest ajuntament (CA 07/2017) i la formalització de la cessió del xamfrà (expedient 9254/2019) que es troba escripturada i en tramitació de l'acceptació per part de l'ajuntament.*



## Ajuntament d' Andratx

*S'adjunta al expedient certificat registral a origen on consta la descripció de la finca des de la primera inscripció de data 24/06/2000 per justificar la superfície de parcel·la inferior a la mínima amb anterioritat al 10.05.2007.*

- 5. Consta informe del Departament de Mobilitat i infraestructures de la Direcció Insular d'infraestructures de data 27 de juliol de 2023, favorable condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe.*
- 6. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2025-E-RE-5368, projecte bàsic d'habitatge unifamiliar adossat a mitgera i piscina, redactat per l'arquitecte Lluís Ros Blanes, sense visat col·legial, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

### Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, projecte bàsic d'habitatge unifamiliar adossat a mitgera i piscina, redactat per l'arquitecte Lluís Ros Blanes, sense visat col·legial, presentat amb numero de registre **2025-E-RE-5368**, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.*

*Es **CONDICIONA** la llicència al compliment dels següents punts:*

- A l'execució de les obres s'haurà de pavimentar la vorera cedida confrontant amb la parcel·la, donant compliment al que estableix l'article 140.*
- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, s'haurà de presentar la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar adosada a medianera con piscina,



## Ajuntament d' Andratx

redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5368).

Este inmueble no se encuentra catalogado individualmente, però está situado dentro del entorno y ámbito de la Ruta d'Interés Natural i Paisatgístic-Ruta de Pedra, catalogada con la ficha 557-EP y un grado de protección integral en el que se deberá garantizar la calidad paisajística del itinerario y sus valores patrimoniales y naturales.

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

- **Carreteras:** consta informe favorable del Departament de Mobilitat i Infraestructures de la Direcció Insular d'Infraestructures de fecha 27 de julio de 2023, condicionado a una serie de prescripciones (R.G.E. nº 2023-E-RC-4352).
- **Patrimonio:** consta informe firmado en fecha 25 de octubre de 2024 por el técnico del Departamento de Patrimonio del Ayuntamiento de Andraitx favorable.

**TERCERO.-** En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

*«d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.»*

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB\*\*, en fecha 21 de agosto de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar adosada a medianera con piscina, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2025



## Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2025-E-RE-5368), siempre y cuando se de cumplimiento a las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«A l'execució de les obres s'haurà de pavimentar la vorera cedida confrontant amb la parcel·la, donant compliment al que estableix l'article 140.*
- *Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, s'haurà de presentar la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar adosada a medianera con piscina, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5368), siempre y cuando se de cumplimiento a las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«A l'execució de les obres s'haurà de pavimentar la vorera cedida confrontant amb la parcel·la, donant compliment al que estableix l'article 140.*
- *Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, s'haurà de presentar la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

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



## Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.- Conceder** licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA A MEDIANERA CON PISCINA**, situada en **AV. SANT ELM, 21 - S'ARRACÓ (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7612202DD4871S0001MS, a favor de **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.**, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 25 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5368), siempre y cuando se de cumplimiento a las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«A l'execució de les obres s'haurà de pavimentar la vorera cedida confrontant amb la parcel·la, donant compliment al que estableix l'article 140.*
- *Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, s'haurà de presentar la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (SA.U3) Unifamiliar aislada o semiaislada.**

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (172.762,62.-€).**

### 3- Plazos:

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

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

- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 22/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

**5º.-** Será necesaria la presentación de la regularización en el Registro de la Propiedad y en el Catastro de la parcela con los datos adoptados en el proyecto con carácter previo al otorgamiento de la licencia de primera ocupación. El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su artículo 11, establece la obligatoriedad de la incorporación de los inmuebles en el Catastro Inmobiliario, así como de las alteraciones de sus características, que conllevará, en su caso, la asignación de un valor catastral, que es obligatoria y podrá extenderse a la modificación de cuantos datos sean necesarios para que la descripción catastral de los inmuebles afectados concuerde con la realidad. Asimismo, de conformidad con su artículo 13, son los titulares catastrales los obligados a formalizar las declaraciones conducentes a la incorporación en el Catastro Inmobiliario de los inmuebles y sus alteraciones.

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



## Ajuntament d' Andratx

---

coordinación alcanzada, así como para dar publicidad de tal circunstancia.

Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 376.4 del RLOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:

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

*El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.»*

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará la extinción de los efectos de la licencia por ministerio legal, no siendo necesaria declaración alguna por parte del Ayuntamiento.

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

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

*«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.*



## 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.

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.»

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

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



## Ajuntament d' Andratx

en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO SETENTA Y DOS MIL SETECIENTOS SESENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y DOS CÉNTIMOS (172.762,62.-€).**

| Expedient 4918/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic FAV |                                          |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                                | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 4918/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CARRER LLIMONER, 7 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0663303DD5706S0001PU, solicitado por **TOP INMOBILIEN S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 3 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6471), siendo completado en fecha 10 de junio de 2024 (R.G.E. n.º



## Ajuntament d' Andratx

2024-E-RE-6761), en fecha 12 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6882), en fecha 20 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9335).

2º.- En fecha 9 de junio de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 6 de junio de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-8987).

3º.- En fecha 25 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-8673), siendo completado en fecha 28 de agosto de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-11086).

4º.- En fecha 29 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

### **"6.- INFORME TÈCNIC:**

#### **Antecedents**

*Consta en el solar de referència un habitatge i piscina existent que s'haurà de demolir prèviament, amb expedient núm. 5334/2025.*

#### **Consideracions tècniques**

*Vista la documentació presentada en data 10.06.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-6761, i en data 12.06.2024 amb registre núm. 2024-E-RE-6882 de projecte bàsic de construcció d'un habitatge i piscina, es van informar les següents deficiències en data 06/06/2025:*

- «Consta en el solar de referència un habitatge i piscina existent que s'haurà de demolir prèviament. No consta sol·licitud de llicència, per tant s'haurà de demanar la corresponent llicència de demolició.*
- En la memòria es diu que consta informe d'alineacions de l'Ajuntament...amb les eines que tinc a la meva disposició no s'ha trobat cap certificat d'alineacions. S'haurà de facilitar núm. d'expedient o còpia de aquest certificat.*
- El aljub de planta soterrani s'hauran de computar en ocupació (encara que sembla que no es supera el 30% màxim permès).*
- L'alçada interior del soterrani no pot superar 2,5m, en compliment de l'art. 37(segons Modificació puntual 1. Boib núm. 111, de 24 d'agost de 2024):*



## Ajuntament d' Andratx

**«L'article 37 regula l'altura lliure màxima de la planta soterrani. Aquesta altura es fixa en 2,50 m, encara que no es defineix entre quins elements de l'edificació es computa pel que s'afegeix que la mateixa s'entendrà compresa entre el solat d'aquesta planta i l'intradós del forjat del sòl de la planta baixa.»**

- El cos de sortida a coberta té una superfície de 26m<sup>2</sup> aprox., s'haurà de reduir la seva superfície en compliment de l'art. 35.1.c)

«Un cos d'edificació que pot comprendre la caixa d'escala, maquinària d'ascensors i instal·lacions. La superfície màxima construïda d'aquest cos **no pot ser superior a 20 m<sup>2</sup>** si hi ha maquinària d'ascensor. En cas contrari la superfície màxima construïda serà de 12 m<sup>2</sup>.»

- S'haurà de complir amb l'art. 35.1.g) respecte de la dimensió de la pèrgola de la coberta:

**«g) Pèrgoles, tendals i altres elements ornamentals que no superin el 20% de la superfície útil de la terrassa.»**

A més s'haurà d'acotar la seva alçada que no podrà ser superior a 2,5m.

- S'haurà de acotar l'alçada de la barana de la coberta que no podrà superar 1,2m en compliment amb l'art. 35. 1. b).
- S'haurà de justificar les característiques de les pèrgoles segons l'art. 43.2:

**«Les pèrgoles podran disposar-se en forma de barra, llistó, bigueta, varetes i peces similars, de qualsevol dels materials permessos, sent la proporció màxima d'elements massissos d'un 20% de la total superfície d'aquesta. La separació mínima entre aquests elements no serà inferior a quinze centímetres.»**

- En els alçats laterals s'haurà de dibuixar el terreny natural per justificar el compliment de l'art. 32.2.

**«2. El nivell d'acabat dels elements constructius situats al sòl lliure d'edificació, com poden ser terrasses o piscines, murs o similars, així com el resultant de la modificació del terreny, no podrà elevar-se respecte del nivell del terreny natural sense modificar per damunt de 2 m en sòl urbà i 1,50 m en sòl rústic.**

**En les franges no edificables, en aplicació del paràmetre de reculada mínima, aquella dimensió no pot ser superior a 0,50 m»**



## Ajuntament d' Andratx

- En el plànol A\_11. Secció A, s'haurà de acotar l'alçada de la terrassa junt a la piscina respecte del terreny natural, que no pot sobresortir més de 2m.
- S'haurà de definir el tancament de solar en base a l'article 145.
- S'haurà d'acotar l'amplada de la porta dels vehicles de la planta soterrani que no podrà superar els 4m, segons art. 37. 2.»

Vista la documentació presentada en data 28/08/25 amb registre núm. 2025-E-RE-11086, es presenta projecte refós per a l'esmena de les deficiències requerides. Totes les deficiències han quedat resoltes.

### Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 28.08.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-11086**, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11086).

Consta en el solar una vivienda con piscina existente con licencia de demolición nº 5334/2025.

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

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



## Ajuntament d' Andratx

*“d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.”*

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB\*\*, \*\* en fecha 29 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11086), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico de construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11086), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística para el **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en el **CARRER LLIMONER, 7 – CAMP DE MAR (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0663303DD5706S0001PU, solicitado por **TOP INMOBILIEN S.L.**, proyecto



## Ajuntament d' Andratx

redactado por el arquitecto César Marcaccini Mulet, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11086), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales establecidas en la licencia.

### 1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (CAMP DE MAR).**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR – CM-U1.**

### 2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (1.267.510,11.-€).**

### 3.- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** probadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB nº: 62 de 13.05.2023).

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

*“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*



## Ajuntament d' Andratx

*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.”*

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

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



## Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL QUINIENTOS DIEZ EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (1.267.510,11.-€).**

| Expedient 1154/2018. Llicència o Autorització Urbanística FAV |                                          |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                     | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 1154/2018, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE ADICIÓN DE VIVIENDA EN PLANTA PISO SOBRE EDIFICIO EXISTENTE DESTINADO A LOCALES**, situada en **AV. JAUME I, 12 – SANT ELM (T.M. ANDRATX)**, solicitado por D. **JAIME JUAN JUAN**, con referencia catastral 4514808DD4841S, en cumplimiento con el 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 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 22 de diciembre de 2017, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 15288), siendo completada en fecha 8 de marzo de 2018 (R.G.E.



## Ajuntament d' Andratx

---

n.º 5286).

**2º.-** En fecha 20 de febrero de 2020, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 6 de febrero de 2020 (R.G.S. nº 2020-S-RC-663).

**3º.-** En fecha 9 de junio de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-4942).

**4º.-** En fecha 14 de septiembre de 2022, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 1 de septiembre de 2022 (R.G.S. nº 2022-S-RE-7862).

**5º.-** En fecha 7 de noviembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-9461).

**6º.-** En fecha 28 de mayo de 2023, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta y el Ingeniero Municipal en su informe de fecha 14 de abril y 22 de mayo de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-5347).

**7º.-** En fecha 6 de marzo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-2075), siendo completado en fecha 30 de mayo de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-4864).

**8º.-** En fecha 3 de julio de 2023, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 27 de junio de 2023 (R.G.S. nº 2023-S-RE-6918).

**9º.-** En fecha 13 de julio de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RE-6478), siendo completado en fecha 1 de diciembre de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RE-11903).

**10º.-** El Ingeniero Municipal emitió informe favorable en fecha 31 de octubre de 2023.



## Ajuntament d' Andratx

---

**11º.-** En fecha 21 de febrero y 5 de marzo de 2024, se notificó a la parte interesada un quinto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 12 de febrero de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-2138 y 2024-E-RE-2141).

**12º.-** En fecha 16 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-4555).

**13º.-** En fecha 28 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada un sexto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 27 de mayo de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-7236).

**14º.-** En fecha 10 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-6737).

**15º.-** En fecha 26 de agosto de 2024, se notificó a la parte interesada un séptimo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 12 de agosto de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-11412).

**16º.-** En fecha 25 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-3846) y en fecha 1 de abril de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-4198).

**17º.-** En fecha 3 de junio de 2025, se notificó a la parte interesada un octavo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 3 de junio de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-8754).

**18º.-** En fecha 5 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-7791).

**19º.-** En fecha 21 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

**«Consideracions tècniques:**

1. *Es tracta de un projecte d'intervenció sobre un edifici existent de una sola*



## Ajuntament d' Andratx

*planta destinat a locals comercials que va ser construït al empar de llicència segons expedient LO-15/1962.*

*Posteriorment consta llicència per divisió en dos locals segons expedient AO-05/2017 (Gestiona 1271/19) i es va iniciar expedient d'infracció urbanística per reforma interior, aixecament de coberta i excavació part posterior (IU-42/2017).*

***Segons consta a l'informe tècnic de data 09/10/2019, inclòs a l'expedient 5/2017-AO les obres descrites a l'expedient d'infracció quedarien legalitzades amb la concessió de la llicència dels expedients CP-51/2017, LO 184/2017 i AO 5/2017. Aquestes llicències varen ser atorgades i consta atorgada la llicència de primera ocupació del AO-05/2017 i LO-184/2017. Per tant s'ha acreditat que les obres s'han ajustat a les llicències atorgades i que per tant l'edificació ja no es troba en situació de fora d'ordenació.***

- 2. El present expedient té per objecte l'ampliació de l'edificació existent, construint una planta pis destinada a habitatge. A planta baixa únicament s'actua al pati comú per executar l'accés a l'habitatge mitjançant escala exterior.*
- 3. Ates que s'actua sobre una edificació existent inadequada al planejament, al projecte es justifica que atenent a les determinacions de la Norma 70, l'edificació es troba en situació d'inadequació C ja que no sobrepassa els paràmetres d'alçada o edificabilitat però si incompleix altres determinacions com les reculades, la superfície mínima enjardinada o la reserva mínima d'aparcaments.*

*En aquesta situació es permeten: «Les obres referides a l'apartat b), així com les d'ampliació fins el màxim dels paràmetres de volum i superfície edificables d'acord amb les Normes aplicables. Aquestes obres d'ampliació s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici, i acomplir les determinacions d'ocupació, profunditat edificable i separacions.»*

*L'actuació proposada suposa ampliació de paràmetres urbanístics sense en cap cap sobrepassar els paràmetres segons normativa vigent.*

- 4. En relació a la justificació de la reserva mínima de places d'aparcament s'indica a la memòria «No se puede dar cumplimiento a dicho parámetro,***



## Ajuntament d' Andratx

*ya que los espacios libres de la parcela en los que se podría ubicar el aparcamiento son de uso privado de los locales de planta baja, con lo que no hay espacio suficiente para un aparcamiento.».*

A mes cal indicar que l'únic accés a la parcel·la es a traves de un vial de circulació restringida destinats a vianants.

Per tant, amb els dos criteris exposat es pot justificar la inviabilitat de disposar d'aparcament per el nou habitatge a la mateixa parcel·la.

5. *Consta informe tècnic favorable de l'enginyer municipal relatiu a les instal·lacions comunes de telecomunicacions, de data 31/10/2023.*

6. *Ates que l'immoble es troba al àmbit del Pla especial d'ordenació i de protecció de la «Ruta de pedra en sec»- PERPS Consta informe favorable del Tècnic de Patrimoni d'aquest ajuntament, condicionat al compliment de la Norma 35 de les NNSS'07 (15/06/2018).*

7. *Ates que l'immoble es troba parcialment afectat per la servitud de protecció de la Llei de Costes Consta Informe sobre la Declaració Responsable d'obres i instal·lacions a la zona de servitud de protecció, emes per el Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell Insular de Mallorca de data 18.05.2023.*

*Les actuacions dins la zona de servitud de protecció de costes corresponen a la pavimentació de terrassa de planta pis, col·locació de barana i la construcció dels ràfecs de coberta.*

8. *Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2025-E-RE-7791, projecte bàsic d'adició d'habitatge a planta pis, signat per l'arquitecte LLUIS ROS BLANES, s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.*

### Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, projecte bàsic d'adició d'habitatge a planta pis, signat per l'arquitecte LLUIS ROS BLANES, sense visat col·legial, presentat amb numero de registre **2025-E-RE-7791**, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres*



## Ajuntament d' Andratx

---

*atorgada.»*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de adición de vivienda en planta piso sobre edificio existente destinado a locales, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7791).

Se trata de un proyecto sobre un edificio existente construido al amparo de la licencia LO 15/1962, que se encuentra situado en el ámbito del Plan especial de ordenación y de protección de la «Ruta de pedra en sec».

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **Direcció Insular d'Urbanisme – Departament de Territori del Consell de Mallorca:** consta informe sobre la Declaración Responsable de obras e instalaciones en la zona de servidumbre de protección de fecha 18 de mayo de 2023.

- **Patrimoni:** consta informe favorable emitido en fecha 15 de junio de 2018, condicionado al cumplimiento de la Norma 35 de las NNSS'07.

- **Vulnerabilidad de acuíferos:** de acuerdo con el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa la necesidad de informe preceptivo por parte de la Consellería de Agricultura, medio ambiente y Territorio del Gobierno de las Islas Baleares, Dirección General de Recursos Hídricos, con el cumplimiento de una serie de condicionantes:

*«1. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*

*2. 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*



## Ajuntament d' Andratx

*de les maquinaries.»*

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

*«d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto técnico de acuerdo con la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación. En estos casos, las licencias contendrán necesariamente la previsión del número de viviendas o de establecimientos. Se entenderán por intervenciones en los edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.»*

**CUARTO.-** De conformidad con el informe técnico municipal, la edificación existente se encuentra en una situación de inadecuación, sin embargo, la actuación propuesta no supone sobrepasar los parámetros establecidos en la normativa urbanística vigente.

**QUINTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS\*\*, \*\* en fecha 21 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de adición de vivienda en planta piso sobre edificio existente destinado a locales, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7791), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*.\*

**SEXTO.-** Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 12337/2025, de 14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de adición de vivienda en planta piso sobre edificio existente destinado a locales, redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7791), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*.\*



## Ajuntament 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**

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE PROYECTO BÁSICO DE ADICIÓN DE VIVIENDA EN PLANTA PISO SOBRE EDIFICIO EXISTENTE DESTINADO A LOCALES**, situada en **AV. JAUME I, 12 – SANT ELM (T.M. ANDRATX)**, a favor de D. **JAIME JUAN JUAN**, con referencia catastral 4514808DD4841S, proyecto redactado por el arquitecto Luis Ros Blanes, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 5 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7791), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*.\*

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**.
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (PII\*)**.

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS (81.873,00.-€)**.

### 3- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).



## Ajuntament d' Andratx

- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

**SEGUNDO.-** Comunicar a la entidad interesada que, según dispone el artículo 376.4 del RLOUS, en concordancia al artículo 152.5 de la LUIB:

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

*El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.»*

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará la extinción de los efectos de la licencia por ministerio legal, no siendo necesaria declaración alguna por parte del Ayuntamiento.

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

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

*“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.*



## Ajuntament d' Andratx

---

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

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y TRES EUROS (81.873,00.-€).**

| Expedient 9913/2024. Modificacions durant l'execució de les obres FAV |                                          |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                             | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 9913/2024, relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON DEMOLICIONES PREVIAS (MD de 3952/2022)**, situada en el **CARRER ISAAC PERAL, 77 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 473207DD4777S0001MJ, solicitado por **JESSEE FRANCIS SHIELDS Y RICHARD DAVID FOWLER**, en cumplimiento con el 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 Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del



## Ajuntament d' Andratx

Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

1º.- En fecha 9 de diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14164), siendo completado en fecha 16 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-638).

2º.- En fecha 23 de julio de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 21 de julio de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-11466).

3º.- En fecha 31 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10168).

4º.- En fecha 13 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

#### «Consideracions tècniques:

1. *El projecte bàsic i d'execució de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar amb demolicions prèvies te llicència atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el 23.08.204. El projecte al que fa referència aquesta llicència es el redactat per els arquitectes LUIS ARREDONDO ALEGRET i LUIS ANTONIO MORANTA SASTRE, amb visat COAIB 11/07852/24 de data 06/08/2024.*
2. *Les modificacions sol·licitades durant el transcurs de les obres consisteixen en:*
  - *tancament de porxo de 3,12m2 a planta baixa*
  - *modificació de la distribució interior i de l'escala interior*
  - *modificació de la caixa d'escala de sortida a coberta*
  - *modificació dels palnols d'estructura*

1. *Les modificacions sol·licitades no suposen variació dels paràmetres*



## Ajuntament d' Andratx

*urbanístics.*

2. *Les modificacions sol·licitades no impliquen variació del nombre d'habitatges autoritzat ni comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. Segons determina l'article 156 de la LUIB «No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres no s'han de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres per executar.»*
3. *La normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària.*
4. *Examinada la documentació presentada amb numero de registre d'entrada 2025-E-RE-10168, Projecte de modificació durant el transcurs de les obres de l'expedient 3952/2022, redactat per els arquitectes LUIS ARREDONDO ALEGRET i LUIS ANTONIO MORANTA SASTRE, amb visat COAIB 11/08626/25 de data 31/07/2025, s'informa que aquest compleix, essencialment, amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*
- 5.

### **Conclusió:**

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte de modificació durant el transcurs de les obres amb visat COAIB 11/12039/24 de data 05/12/2024, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència atorgada.»*

### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras con demoliciones previas (MD de 3952/2022), proyecto con visado COAIB n.º 11/08626/25 de fecha 31 de julio de 2025, redactado por los arquitectos Luis Arredondo Alegret y Luis Antonio Moranta Sastre, y presentado en este



## Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento en fecha 31 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10168).

Las modificaciones presentadas consisten en:

- Cerramiento de porche de 3,12 m<sup>2</sup> en planta baja.
- Modificación de la distribución interior y de la escalera interior.
- Modificación de la caja de la escalera de salida a la cubierta.
- Modificación de los planos de estructura.

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.*

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

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto registrado en fecha 31 de julio de 2025, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, ya que no implican la variación de los parámetros urbanísticos, por lo que no implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria.

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 13 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras con demoliciones previas (MD de 3952/2022), proyecto con visado COAIB n.º 11/08626/25 de fecha 31 de julio de 2025, redactado por los arquitectos Luis Arredondo Alegret y Luis Antonio Moranta Sastre, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10168), siempre y



## Ajuntament d' Andratx

cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras con demoliciones previas (MD de 3952/2022), proyecto con visado COAIB n.º 11/08626/25 de fecha 31 de julio de 2025, redactado por los arquitectos Luis Arredondo Alegret y Luis Antonio Moranta Sastre, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10168), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

**PRIMERO.-** Autorizar las **MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS CON DEMOLICIONES PREVIAS (MD de 3952/2022)**, situada en el **CARRER ISAAC PERAL, 77 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 473207DD4777S0001MJ, solicitado por **JESSEE FRANCIS SHIELDS Y RICHARD DAVID FOWLER**, proyecto con visado COAIB n.º 11/08626/25 de fecha 31 de julio de 2025, redactado por los arquitectos Luis Arredondo Alegret y Luis Antonio Moranta Sastre, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 31 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10168), siempre y cuando se cumpla con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (PII).**



## Ajuntament d' Andratx

---

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) original de las obras (3952/2022) asciende a la cantidad de: **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS (164.850,03.-€).**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de: **NO SE MODIFICA.**

### 3.- Plazos:

No varían con respecto a los iniciales.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66 de 30/04/2015).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

**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



## Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

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

- Presupuesto (PEM) original de las obras (3952/2022) asciende a la cantidad de: **CIENTO SESENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON TRES CÉNTIMOS (164.850,03.-€).**
- Presupuesto modificado de las obras asciende a la cantidad de: **NO SE MODIFICA.**

| Expedient 5087/2025. Llicència urbanística de legalització sense projecte FAV |                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                                     | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º **5087/2025**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE LIMPIEZA Y DESBROZAMIENTO DEL TERRENO, APORTACIÓN Y NIVELADO DE GRAVA Y REPLANTEO TÉCNICO DE LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICAS**, situadas en **CARRER MENHIR, 3 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0273020DD5707S, solicitado por **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS «LA COLINA DEL GOLF»**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES



## Ajuntament d' Andratx

**1º.-** En fecha 17 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8276), siendo completada en fecha 18 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8369).

**2º.-** En fecha 4 de julio de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:

### **«1.- NORMATIVA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ:**

#### **NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX - NNSS'23**

Aprovades definitivament amb prescripcions per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 5 de maig de 2023, (BOIB núm.: 62 de 13.05.2023). l'esmena de prescripcions aprovada el 24 de juliol de 2024 (BOIB n. 99, de 27.07.24). Des de llavors, s'han tramitat les següents modificacions del planejament:

MP 1/2024 de les Normes Subsidiàries: aprovada inicialment el 19 d'agost de 2024 (BOIB n.111 de 24.08.24).

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

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).

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

Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de març de 2023. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data entrada en vigor: 23/04/2023

#### **PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA**

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

### **Modificació 3.**

Aprovació inicial. El Ple del Consell de Mallorca en sessió portada a terme el dia 29 de desembre de 2021 va adoptar l'acord d'aprovar inicialment la Modificació núm. 3 del Pla territorial de Mallorca, (BOIB núm: 180 de 30.12.2021).

Així mateix s'informa que el Ple en la mateixa sessió va acordar un règim de suspensió del planejament i de l'atorgament de les llicències i/o autoritzacions que no s'ajustin o contradiguin les determinacions contingudes en la Modificació. Aquest règim serà aplicable fins a l'aprovació definitiva de la Modificació del Pla territorial insular o, si és el cas, per un període màxim de dos anys a computar des de l'endemà de la publicació en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) de l'acord d'aprovació inicial.

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

## **2.-NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ.**

**Naturalesa del sòl:** Sòl Urbà.

**Qualificació:** CM·P4 Plurifamiliar 4

### **3.- ORGANISMES AFECTATS:**

#### **Zona de Policia Llei d'Aigües:**

**No serà necessària Autorització** per part de Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca -Direcció General de Recursos Hídrics, atès l'escrit emès amb RGE.: 2018-E-RC-9218 de data 23/07/2018; i altres de R.G.E.: 8.865 de data 31/08/2016, i la circular de data 19 de maig de 2016 per part del departament d'urbanisme, de data 19 de maig de 2016, per part del Coordinador tècnic municipal i la Cap d'Àrea d'Urbanisme i Activitats, respecte a l'article 78 del Reglament de Domini Hidràulic, on s'entén dins del concepte de construcció, les obres que generin



## Ajuntament d' Andratx

un nou volum i/o reestructurin d'una manera global les construccions existents. L'obra objecte de la sol·licitud, es tracta de actuacions de condicionament del terreny, retirada de terra vegetal i anivellament amb graveta que no afecta la zona de torrent.

### APR Vulnerabilitat d'aqüífers:

Segons el Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, **exceptua necessitat d'informe** per part de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, **amb el compliment d'una sèrie de condicionants** (escrit de la Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics de R.G.E.: 750 amb data 26/01/2016. )

Els condicionants són:

El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears. 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.

### 4.-EXPEDIENTS RELACIONATS:

**4793/2025:** *Obres sense llicència – SO.* Les obres objecte de infracció són les obres a legalitzar.

**4781/2025-CP:** «*INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA DE 10 Kwp*». En tramitació

**5: PRESSUPOST:** PEM: 1.333,00.-€

### CONCLUSIÓ:

*Atès la documentació de RGE: núm 2025-E-RE-8276 i posteriors indicades anteriorment, amb l'objecte de realitzar un condicionament del terreny, retirada de terra vegetal i anivellament amb grava, segons pressupost adjunt, s'indica que se ajusta a las determinacions del planejament urbanístic i per tant s'emet informe tècnic favorable, sempre que es compleixi amb el que s'estableix en les normes i condicions particulars específiques.»*

**3º.-** Consta informe de inspecció y valoración emitido por la Celadora Municipal en fecha 28 de agosto de 2025:

*«Personada en la citada situació es comprova que l'estat de la zona d'actuació és el mateix que es va observar a la inspecció de dia 13/06/2025. Per tant, les obres*



## Ajuntament d' Andratx

---

*continuen paralitzades*

*Atès l'expedient 5087/2025, s'informen que quedarien legalitzades les obres executades a dia d'avui i objecte de l'expedient 4793/2025 d'Infracció Urbanística.»*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de limpieza y desbrozamiento del terreno, aportación y nivelado de grava y replanteo técnico de la instalación de placas fotovoltaicas, situadas en la carrer Menhir, 3 (T.M. Andratx). La documentación ha sido registrada en este Ayuntamiento en fecha 17 de junio de 2024, sin visado colegial, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Antonio Miguel Clar (R.G.E. nº 2025-E-RE-8276).

Según informe de inspección municipal, las obras se corresponden con el objeto del expediente sancionador nº 4793/2025.

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

- **Zona de Policia Ley de Aguas:** no será necesaria autorización por parte de la Conselleria de Medio Ambiente, Agricultura y Pesca – Dirección General de Recursos Hídricos, según el escrito emitido con RGE.: 2018-E-RC-9218 de fecha 23/07/2018; y otros con R.G.E.: 8.865 de fecha 31/08/2016, así como la circular de fecha 19 de mayo de 2016 del departamento de urbanismo, de la misma fecha, por parte del Coordinador Técnico Municipal y la Jefa de Área de Urbanismo y Actividades, respecto al artículo 78 del Reglamento de Dominio Hidráulico, en el que se entiende dentro del concepto de construcción aquellas obras que generen un nuevo volumen y/o reestructuren de manera global las construcciones existentes.

La obra objeto de la solicitud consiste en actuaciones de acondicionamiento del terreno, retirada de tierra vegetal y nivelación con gravilla que no afecta a la zona de torrente.

- **Vulnerabilidad de acuíferos:** de acuerdo con el Decreto Ley 1/2016, de 12 de



## Ajuntament d' Andratx

enero, se exceptúa la necesidad de informe preceptivo por parte de la Consellería de Agricultura, medio ambiente y Territorio del Gobierno de las Islas Baleares, Dirección General de Recursos Hídricos, con el cumplimiento de una serie de condicionantes:

*«1. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*

*2. 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 maquinaries.»*

**TERCERO.-** En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 266 del RLUIB, el cual dispone lo siguiente:

*«1. Se aplican a la solicitud, a la tramitación y a la resolución de las licencias de legalización las mismas reglas establecidas para las licencias ordinarias. La innovación de los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico no implicará en ningún caso la legalización automática de las actuaciones ilegales o amparadas en licencias, órdenes de ejecución o comunicaciones previas contrarias a la normativa aplicable realizadas bajo la vigencia de la ordenación anterior.*

*2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.*

*Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.*



## Ajuntament d' Andratx

*3. Las actuaciones que, de acuerdo con la LUIB y con este Reglamento, estén sometidas al régimen de comunicación previa, y que se hubieran realizado sin haber efectuado dicha comunicación, se legalizan mediante la licencia regulada en este artículo. En estos casos, la solicitud de licencia se ha de acompañar con la documentación que se exige para las comunicaciones previas en este Reglamento y con la documentación adicional que se determine en el plan general o en la ordenanza municipal, así como con la documentación a que se refiere el apartado 2 de este artículo que sea necesaria en función de la actuación que se legaliza.»*

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB, en fecha 4 de julio de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de limpieza y desbrozamiento del terreno, aportación y nivelado de grava y replanteo técnico de la instalación de placas fotovoltaicas, situadas en la carrer Menhir, 3 (T.M. Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 17 de junio de 2024, sin visado colegial, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Antonio Miguel Clar (R.G.E. nº 2025-E-RE-8276), siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares y específicas.

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

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 legalización de limpieza y desbrozamiento del terreno, aportación y nivelado de grava y replanteo técnico de la instalación de placas fotovoltaicas, situadas en la carrer Menhir, 3 (T.M. Andratx), documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 17 de junio de 2024, sin visado colegial, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Antonio Miguel Clar (R.G.E. nº 2025-E-RE-8276), siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares y específicas.

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



## Ajuntament d' Andratx

**PRIMERO.-** Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE LIMPIEZA Y DESBROZAMIENTO DEL TERRENO, APORTACIÓN Y NIVELADO DE GRAVA Y REPLANTEO TÉCNICO DE LA INSTALACIÓN FOTOVOLTAICAS**, situadas en **CARRER MENHIR, 3 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 0273020DD5707S, solicitado por **COMUNIDAD DE PROPIETARIOS «LA COLINA DEL GOLF»**, documentación registrada en este Ayuntamiento en fecha 17 de junio de 2024, sin visado colegial, redactado por el Ingeniero Técnico Industrial Antonio Miguel Clar (R.G.E. nº 2025-E-RE-8276), siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares y específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO.**
- Zonificación: **CM·P4 PLURIFAMILIAR 4.**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS (1.333,00.-€).**

3º.- La naturaleza urbanística del suelo objeto de la actuación:

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

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



## Ajuntament d' Andratx

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 (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS (1.333,00.-€).**

**CUARTO.-** Dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

| Expedient 5187/2018. Llicència o Autorització Urbanística FAV |                                          |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                     | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 5187/2018, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS EXISTENTE**, situada en el **CARRER ISAAC PERAL, 26 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7676808DD4777N0001OO, solicitado por **D. JUAN ROCA FERRER**, en cumplimiento con el 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 Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de



## Ajuntament d' Andratx

Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 17 de septiembre de 2018, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2018-E-RC-11131), siendo completado en fecha 21 de junio de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-7706).

**2º.-** En fecha 13 de enero de 2020, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 8 de noviembre de 2019 (R.G.S. nº 2019-S-RC-6600).

**3º.-** En fecha 18 de febrero de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2020-E-RC-581).

**4º.-** En fecha 27 de junio de 2020, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 15 de junio de 2020 (R.G.S. nº 2020-S-RC-2508).

**5º.-** En fecha 28 de diciembre de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2020-E-RE-6907).

**6º.-** En fecha 4 de marzo de 2021, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 19 de febrero de 2021 (R.G.S. nº 2021-S-RE-1551).

**7º.-** En fecha 19 de septiembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RE-7724).

**8º.-** En fecha 8 de abril de 2024, se notificó a la parte interesada un cuarto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 2 de abril de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-4511).

**9º.-** En fecha 8 de agosto de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado



## Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. nº 2024-E-RE-9034), en fecha 12 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-4823), en fecha 13 de agosto de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9168).

**10º.-** En fecha 6 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un quinto requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 5 de febrero de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-1812).

**11º.-** En fecha 9 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-4644), en fecha 12 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-6363), y en fecha 30 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10126).

**12º.-** En fecha 1 de septiembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

### «8.- ASPECTOS TÉCNICOS:

*Vista la documentación aportada como subsanación de deficiencias, según último proyecto Básico y Ejecución refundido, adjunto con la documentación según RGE: 2025-E-RE-10126, de fecha 30.07.2025, con visado por el COAIB, número 11/08452/25 de 29.07.2025, la técnica que suscribe, en relación a las deficiencias planteadas con anterioridad, informa que:*

- 1. Se adjunta documento de registro de la propiedad en el cual se define la parcela de superficie 43 metros cuadrados, con casa o vivienda unifamiliar entre medianeras de planta baja (35,36m<sup>2</sup>), planta piso (35,36m<sup>2</sup>) y planta piso segundo (12,82m<sup>2</sup>), estando la edificación no ocupada por la edificación destinada a patio, (7,64m<sup>2</sup>). La edificación fue construida con anterioridad al año 1956. Se adjunta fotografía aérea de ESTOP año 1955 y justificación de que “Toda la vivienda sigue un mismo sistema constructivo, incluso la escalera existente que da acceso a la cubierta plana, por lo que todas las plantas se ejecutaron en el mismo espacio temporal.” La edificación actual según proyecto, tiene una superficie construida de 91,18m<sup>2</sup>.*

*También figura la misma edificación y parcela descritas, en el catastro, en año de construcción 1945.*

*Por tanto, se trata según proyecto de una reforma y ampliación de una edificación existe con anterioridad al año 1956, de superficie construida de 91,18m<sup>2</sup>.*



## Ajuntament d' Andratx

El proyecto refundido, indica que la superficie construida de la vivienda a reformar es de 89,78 m<sup>2</sup>. Se modifica el título anterior que indicaba “Reforma y ampliación” y el proyecto se denomina “Reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras”.

Queda subsanada la deficiencia.

2. La edificabilidad máxima permitida para la zona donde se ubica la vivienda objeto del proyecto, es de 2m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de parcela, por tanto de 86m<sup>2</sup> máximo. Debido a que la superficie edificable actual, supera dicho parámetro, la edificación se encuentra en situación de inadecuada en situación “B”, en base a la norma 70 de las NNSS. En este tipo de edificación en situación B, se podrán realizar obras de reforma, pero **no se podrán realizar aumentos de la superficie construida edificable, ni de volumen o altura. En los planos se indica que la situación de inadecuación es la “C”, pero en base a las superficies existentes que indica el proyecto, se encuentra en situación “B”, como se ha indicado anteriormente.**

El último proyecto refundido, indica que la intervención no supone un incremento de la ocupación, edificabilidad o volumen. Los porches generados en la planta segunda, no computan como edificabilidad y ocupación al no ser transitables, (se ha ubicado una barandilla fija), y considerarse como “aleros hasta 1 metro”, y por tanto no se estaría incrementando dichos parámetros.

La superficie de cubierta inclinada se ha limitado a la mínima imprescindible para llegar al 60% de la superficie total de cubierta, exigible por la normativa.

Queda subsanada la deficiencia.

3. En el nuevo proyecto refundido, se reubica la escalera interior en la zona más profunda de la vivienda, redistribuyendo toda la vivienda. Las superficies edificables de la edificación reformada, se mantienen en pl. Baja y pl. Piso, aunque **se han eliminado los cerramientos del patio exterior en los planos, que se deberán reflejar en planta baja.** En planta segunda, se ha descontado el hueco correspondiente a la escalera tal ya que en el informe anteriormente emitido, se indicaba que: “Parece que lo que se ha querido indicar es que no se computan como superficie edificable la nueva escalera que se crea, a excepción de planta baja; sin embargo, la norma 18 de las NNSS vigente, determina como superficie edificada:



## Ajuntament d' Andratx

---

*"1.- La suma de superficie de cada una de las plantas del edificio, medidas dentro de los límites definidos por las líneas perimetrales de las fachadas, tanto exteriores como interiores, y en su caso, por los ejes de las paredes medianeras..."*

*.... 2.- se entiende por planta edificada todo el espacio habitado o practicable en su proyección horizontal limitado por el forjado o solera inferior sobre el suelo o terreno y su forjado de techo, por dos forjados de pisos consecutivos o por forjados de piso y cubierta..."*

*Por ello, a efectos de cómputo de edificabilidad, no es correcto el descontar la superficie de la escalera tal como se ha realizado. Únicamente no se contaría en el techo de planta segunda." Sin embargo, se ha creado un porche de salida a cubierta plana que se deberá computar y si se computa aumenta la edificabilidad, no permitiéndose en la situación "B".*

*En los esquemas, deberán reflejarse claramente los parámetros a computar, tanto de ocupación como edificabilidad y volumen, (por separado), debiendo tener en cuenta que los patios donde no se puedan inscribir un círculo de diámetro al menos 3 metros, computa como ocupación y edificabilidad volumen, que los porches que generan una superficie de terraza transitable cubierta, también computa como edificabilidad y volumen.*

*El último proyecto refundido, se adjuntan esquemas de cómputo de parámetros como se indicó en esta deficiencia.*

*Queda subsanada la deficiencia.*

*4. En las mediciones y presupuesto, sigue sin ser coherente, y no se contempla partida para la ejecución de cubiertas tal como se define en los planos, además de seguir apareciendo actuaciones en la planta 3 y parece que tampoco se han incluido las persianas mallorquinas de madera de las ventanas visibles desde la vía pública. En los planos figura un saliente de la carpintería de 0,35 m, que no parece corresponderse con la ubicación de carpintería de aluminio en su conjunto con persiana mallorquina. Se deberá detallar.*

*En el último proyecto refundido, se ha modificado el presupuesto, apareciendo partida para los dos tipos de cubiertas. Se han eliminado del proyecto los salientes de 0,35cm, que figuraban anteriormente, se ha incluido en el presupuesto las*



## Ajuntament d' Andratx

---

*persianas del tipo mallorquinas, siendo de madera aquellas visibles desde la vía pública, según figura en el plano CA.01.*

*Queda subsanada la deficiencia.*

5. *En relación a los cuartos higiénicos proyectados, indicar que no cumplen con las dimensiones mínimas que indica la normativa en el artículo 49, debiendo ser los baños de 4m<sup>2</sup> y aseos 2 m<sup>2</sup>. El acceso a baño o aseo, que no esté integrado en dormitorio, deberá tener un distribuidor de al menos 1 m<sup>2</sup>. No podrá dar directamente con la estancia de estar-comedor-cocina, sin distribuidor, como se ha proyectado.*

*En el último proyecto refundido, se elimina el baño de la planta baja y se transforma en un trastero.*

*Queda subsanada la deficiencia.*

6. *También indicar que se trata de un proyecto básico y ejecución para un uso residencial que para su ejecución se requiere de Arquitecto técnico director de la ejecución material de la obra. No consta en el expediente asume de dirección de la ejecución de obra por técnico competente.*

*Se adjunta el asume de la dirección de ejecución material por parte del técnico colegiado en el COAAT Mallorca, D. IÑAKI LOPEZ FAU, según RGE 2025-E-RE-4644 de fecha 09.04.2025*

*Queda subsanada la deficiencia.*

7. *Se recuerda que en base a la norma 44, todas las instalaciones de cualquier tipo, no deben sobresalir de la fachada ni ser visibles desde la vía pública. Los conductos y desagües deberán ser interiores. El desagüe de las bajantes de pluviales se harán bajo las aceras, hasta las cunetas, según norma 55.*

### **CONCLUSIÓN:**

*Por todo ello, en base al Proyecto refundido Básico y Ejecución de reforma aportado por RGE: 2025-E-RE-10126, de fecha 30.07.2025, con visado por el COAIB, número 11/08452/25 de 29.07.2025, y visto que han quedado subsanadas las deficiencias planteadas con anterioridad, se emite informe técnico favorable, a los efectos de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las*



## Ajuntament d' Andratx

*normas y condiciones específicas.»*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras existente, proyecto redactado por los arquitectos Pedro Soler Torrens y Erik Herrera Iturat, con visado COAIB nº 11/08452/25, de fecha 29 de julio de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10126).

Se trata de una reforma en edificación existente destinada a vivienda, que fue construida con anterioridad al año 1956.

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

- **Vulnerabilidad de acuíferos:** según el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa la necesidad de informe por parte de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, con el cumplimiento de una serie de condicionantes (escrito de la Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca – Direcció General de Recursos Hídrics R.G.E. nº 750 de fecha 26 de enero de 2026):

*o «El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*

*o 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.»*

- **AESA:** consta autorización de fecha 16 de marzo de 2025 (R.G.E. nº 2020-E-RC-2804), condicionada a las siguientes prescripciones:



## Ajuntament d' Andratx

· *«No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda tras su reforma y ampliación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre la misma, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la ejecución de las actuaciones proyectadas.*

· *Si es necesaria la utilización de medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.»*

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

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS<sup>\*\*,\*\*</sup> en fecha 1 de septiembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras existente, proyecto redactado por los arquitectos Pedro Soler Torrens y Erik Herrera Iturat, con visado COAIB nº 11/08452/25, de fecha 29 de julio de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10126), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto



## Ajuntament d' Andratx

básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras existente, proyecto redactado por los arquitectos Pedro Soler Torrens y Erik Herrera Iturat, con visado COAIB nº 11/08452/25, de fecha 29 de julio de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10126), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS EXISTENTE**, situada en el **CARRER ISAAC PERAL, 26 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7676808DD4777N0001OO, solicitado por **D. JUAN ROCA FERRER**, proyecto redactado por los arquitectos Pedro Soler Torrens y Erik Herrera Iturat, con visado COAIB nº 11/08452/25, de fecha 29 de julio de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10126), siempre y cuando se cumplan las condiciones de organismos sectoriales afectados y con carácter general a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

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

### 2.- Plazos:

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

### 3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA**



## Ajuntament d' Andratx

**CÉNTIMOS (76.464,40.-€).**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

*Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un*



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la



## Ajuntament d' Andratx

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.

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

· Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SETENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (76.464,40.-€).**

| Expedient 707/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució FAV |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Favorable                                                                          | Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment |

En relación al expediente n.º 707/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA BA09 SITUADA DENTRO DE COMPLEJO RESIDENCIAL**, situada en el **CARRER ROSSINYOL, 2 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6481904DD4768S0013XH, solicitado por **D<sup>a</sup>. SUSAN RIDDLE Y D. COLIN BRUCE RIDDLE**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del



## Ajuntament d' Andratx

Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 20 de diciembre de 203, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (proyecto básico+ejecución) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-12452), siendo completado en fecha 29 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1005), en fecha 19 de febrero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-1930), y en fecha 8 de marzo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2765).

**2º.-** En fecha 27 de mayo de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 14 de mayo de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-8376).

**3º.-** En fecha 28 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-7451), siendo completado en fecha 10 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-9360), en fecha 18 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-9695) y en fecha 14 de agosto de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10646).

**4º.-** En fecha 20 de agosto de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable señalando lo siguiente:

#### «7.- INFORME TÈCNIC:

##### Antecedents

*L'edifici objecte del present expedient anomenat Bloc 9 forma part d'un conjunt residencial de varis edificis i piscines. Les llicències que consten referents al Bloc 9 son les següents:*

*Consta llicència **LO 363/1990** de reforma i ampliació d'edificis aïllats d'habitatges (projecte bàsic), atorgada per la Corporació Municipal en sessió de data 05.11.1990 amb projecte d'execució aprovat la Corporació Municipal en sessió de data 08.09.1995.*

*Posteriorment consta un projecte **MA 5/2002** modificat de bàsic i d'execució de edifici aïllat d'habitatges (BA 8-9, antic edifici H), atorgada per Comissió de Govern*



## Ajuntament d' Andratx

---

en sessió de data 7.03.2003.

Finalment consta legalització **LG 7/2008** de dos habitatges unifamiliars aïllats. Atorgada per Comissió de Govern en sessió de data 05.09.2008.

Vista la documentació presentada en data 20.12.2023 amb registre núm. 2023-E-RE-12452, es presenta projecte bàsic i d'execució de reforma i ampliació d'un habitatge situat en el Bloc 9 del conjunt residencial.

Amb el fi de justificar els paràmetres urbanístics de les actuacions que es volen realitzar, principalment l'ampliació de l'habitatge, el punt de partida son els paràmetres reflectits en la llicència LG 7/2008. D'una banda, s'hauran de justificar els paràmetres respecte de les vigents normes NS 2023.

D'altra banda, consta una llicència amb núm. 8107/2019 de reforma de l'edifici BB del conjunt residencial per passar de 6 apartaments a 3 habitatges adossats. Aquest expedient es troba sense resoldre pendent de determinar si l'edifici es trobaria en situació de fora d'ordenació, no obstant això encara que fos així no afectaria a les obres sol·licitades en el Bloc 9 en base a l'art. 129.3.:

“En les edificacions i construccions en règim de propietat horitzontal, les limitacions establertes en els apartats anteriors s'han d'aplicar únicament als pisos, locals i altres elements constitutius de finques o unitats registrals independents que es trobin en la situació d'inadequació o fora d'ordenació i, per tant, no a la totalitat de l'edifici.”

En data 14.05.2025 es va demanar segons informe tècnic la següent deficiència:

S'hauran de justificar els paràmetres respecte de les vigents normes NS 2023 i fer referència a l'art. 70 d'edificis construïts amb normativa anterior.

### Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 14.08.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-10646, la deficiència requerida en el informe tècnic anterior de data 14.05.2025, ha quedat resolta.

### Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, **INFORM FAVORABLEMENT**, al projecte presentat en data 28.05.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-7451 amb núm. de visat del COAIB 11/12769/23 de data 20.12.2023 i al document presentat en data



## Ajuntament d' Andratx

**14.08.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-10646, amb núm. de visat del COAIB 11/08024/25 de data 18.07.2025, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»**

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda BA09 situada dentro de complejo residencial, proyecto redactado por la arquitecta Maria del Carmen Sánchez López, con visado COAIB nº 11/12769/23, de fecha 20 de diciembre de 2023, presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-7451), así como el documento presentado en fecha 14 de agosto de 2025, con visado COAIB nº 11/08024/25, de fecha 18 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10646).

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

- **Vulnerabilidad de acuíferos:** según el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa la necesidad de informe por parte de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, con el cumplimiento de una serie de condicionantes (escrito de la Conselleria de Medi-Ambient, Agricultura i Pesca – Direcció General de Recursos Hídrics R.G.E. nº 750 de fecha 26 de enero de 2026):

o *«El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*

o *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.»*



## Ajuntament d' Andratx

- **AESA:** consta autorización de. fecha 14 de mayo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-3188), condicionada a las siguientes prescripciones:

· *«No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda tras su reforma y ampliación, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre la misma, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la ejecución de las actuaciones proyectadas.*

· *Si es necesaria la utilización de medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.»*

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

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB\*\*, en fecha 20 de agosto de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda BA09 situada dentro de complejo residencial, proyecto redactado por la arquitecta Maria del Carmen Sánchez López, con visado COAIB nº 11/12769/23, de fecha 20 de diciembre de 2023, presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-7451), así como el documento presentado en fecha 14 de agosto de 2025, con visado COAIB nº 11/08024/25, de fecha 18 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10646), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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



## Ajuntament d' Andratx

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de vivienda BA09 situada dentro de complejo residencial, proyecto redactado por la arquitecta Maria del Carmen Sánchez López, con visado COAIB nº 11/12769/23, de fecha 20 de diciembre de 2023, presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-7451), así como el documento presentado en fecha 14 de agosto de 2025, con visado COAIB nº 11/08024/25, de fecha 18 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10646), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística correspondiente al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA BA09 SITUADA DENTRO DE COMPLEJO RESIDENCIAL**, situada en el **CARRER ROSSINYOL, 2 (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 6481904DD4768S0013XH, solicitado por **D<sup>a</sup>. SUSAN RIDDLE Y D. COLIN BRUCE RIDDLE**, proyecto redactado por la arquitecta Maria del Carmen Sánchez López, con visado COAIB nº 11/12769/23, de fecha 20 de diciembre de 2023, presentado en este Ayuntamiento en fecha 28 de mayo de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-7451), así como el documento presentado en fecha 14 de agosto de 2025, con visado COAIB nº 11/08024/25, de fecha 18 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-10646), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

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

### 2.- Plazos:

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



## Ajuntament d' Andratx

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

### 3.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (99.253,81.-€).**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** probadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB nº: 62 de 13.05.2023).

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

---

*que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento.*

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

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

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

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

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

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



## Ajuntament d' Andratx

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

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

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dictó la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya 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.

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

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (99.253,81.-€).**

|                                |
|--------------------------------|
| <b>B) ACTIVITAT DE CONTROL</b> |
| No hi ha assumptes             |
| <b>C) PRECS I PREGUNTES</b>    |
| No hi ha assumptes             |

**DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT**

