

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/2	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

16 / de gener / 2026

Durada:

Des de les 10:00 fins a les 10:42

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
43169244S	Antoni Nicolau Martin	SÍ
43155400V	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
43126108G	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
43095951T	Juan Forteza Bosch	SÍ
43099225P	Magdalena Juan Pujol	SÍ
43149939F	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 d'actes. Sessió 19-12-2025; 23-12-2025; 09-01-2026	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Expedient 8331/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente núm. 8331/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 9 de enero de 2026, la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA**, situada en **C/ TAPIES, 18 (PUERTO DE ANDRATX)**, solicitado por **MJ INMO GMBH & CO. KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, con referencia catastral 7186005DD4778N0001WE, redactado por el arquitecto Cesar P. Marcaccioni Mulet, sin visado, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 2 de diciembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-15540), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre i cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *al compliment de les condicions indicades als informes o autoritzacions d'altres organismes.»*

[..]

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- En virtud del artículo 109.2 de la Ley 39/2012, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual indica que:



Ajuntament d' Andratx

“2. Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”.”

Segundo.- Visto el error material en el informe jurídico emitido, así como en la propuesta elevada a la Junta de Gobierno Local y en el acuerdo adoptado, relativo a la identificación del emplazamiento de la actuación, se procede a su corrección, en el sentido que a continuación se detalla:

- Donde consta como emplazamiento **C/ TAPIES, 18 (PUERTO DE ANDRATX)**, debe decir **CARRER TAPIES, 6, URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**.

Siendo este último emplazamiento el que se corresponde con la documentación técnica obrante en el expediente y con la ubicación real de la actuación objeto de la licencia.

El citado error tiene carácter material, no afectando al contenido sustantivo del informe emitido ni al sentido del acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y el Decreto de Alcaldía núm. 2337 de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- Proceder a la corrección del error material producido en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de fecha de 9 de enero de 2026, en el siguiente sentido:

- Donde consta como emplazamiento **C/ TAPIES, 18 (PUERTO DE ANDRATX)**, debe decir **CARRER TAPIES, 6, URBANIZACIÓN MONPORT (PUERTO DE ANDRATX)**.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Expedient 4859/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vista la solicitud presentada en fecha 9 de octubre de 2025, con n.º de registro 2025-E-RC-5846 por D^a. Maria Catalina Linares Asto, en representación de la entidad interesada, GLOBAL QUILARQUIA S.L., por la cual solicita la suspensión del plazo para la interposición de recurso potestativo de reposición contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2025, en virtud del cual se denegó la licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA RURAL TRADICIONAL EN «SES CASES DE SES BASES», situada en POLÍGONO 2, PARCELA 2 (T.M. ANDRATX), se informa lo siguiente,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 4 de septiembre de 2025 la Junta de Gobierno Local denegó la licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA RURAL TRADICIONAL EN «SES CASES DE SES BASES», situada en POLÍGONO 2, PARCELA 2 (T.M. ANDRATX).

2º.- En Acuerdo de denegación fue notificado a la Oficina d'Arquitectes Mediterrania i Associats S.L.P. en fecha 8 de septiembre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-13831).

3º.- En fecha 9 de octubre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión del plazo para la interposición de recurso potestativo de reposición contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-5846).



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud formulada por D^a. Maria Catalina Linares Asto, en representación de la entidad interesada, por la cual solicita la suspensión del plazo para la interposición de recurso potestativo de reposición contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2025, en virtud del cual se denegó la licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA RURAL TRADICIONAL EN «SES CASES DE SES BASES», situada en POLÍGONO 2, PARCELA 2 (T.M. ANDRATX).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPACAP).

TERCERO.- El recurso de reposición se encuentra regulado en los artículos 123 y 124 LPACAP, estableciendo que el plazo para la interposición del recurso será de un mes, si el acto fuera expreso.

En primer lugar, la solicitud presentada con fecha 9 de octubre de 2025 resulta extemporánea, en la medida en que el acto objeto de posible recurso fue notificado el 8 de septiembre de 2025, por lo que, en caso de haberse interpuesto el recurso, éste habría sido presentado fuera del plazo legalmente establecido, y en consecuencia, sería causa de inadmisión contemplada en el artículo 116 LPACAP, apartado d).

Por otro lado, la ley no contempla la posibilidad de suspender dicho plazo, no pudiendo ser de aplicación los supuestos de suspensión previstos en el artículo 22 LPACAP, ya que dicho precepto se refiere a los procedimientos administrativos en tramitación.

CUARTO.- En virtud del artículo 21 de la LPACAP, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

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 2025, de constitución de la Junta de Gobierno Local.



Ajuntament d' Andratx

Por todo lo expuesto, se emite **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** en cuanto a la solicitud formulada por D^a. Maria Catalina Linares Asto, en representación de la entidad interesada, por la cual solicita la suspensión del plazo para la interposición de recurso potestativo de reposición contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2025, en virtud del cual se denegó la licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA RURAL TRADICIONAL EN «SES CASES DE SES BASES», situada en POLÍGONO 2, PARCELA 2 (T.M. ANDRATX).

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

PRIMERO.- INADMITIR el recurso presentado por **GLOBAL QUILARQUIA S.L** en fecha 9 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-5846) puesto que resulta extemporáneo, en tanto el acto objeto de posible recurso fue notificado el 8 de septiembre de 2025, por ende éste habría sido presentado fuera del plazo legalmente establecido, siendo causa de inadmisión en virtud del artículo 116.d) LPACAP, y en consecuencia:

****.-**Denegar a GLOBAL QUILARQUIA S.L.** la suspensión del plazo para la interposición de recurso potestativo de reposición contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de septiembre de 2025, en virtud del cual se denegó la licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA RURAL TRADICIONAL EN «SES CASES DE SES BASES», situada en POLÍGONO 2, PARCELA 2 (T.M. ANDRATX), por los motivos expuestos en el FJ 3º.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

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

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo



Ajuntament d' Andratx

dicho recurso, de conformidad con el artículo 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Andratx,

Expedient 8137/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **8137/2023**, incoado en este Ayuntamiento por **RAFAEL ANGEL ABRAHAM RIGO**, relativo a la solicitud de **LEGALIZACIÓN DE FORMACIÓN DE TERRAZA PLANA A PLANTA 2 Y PROYECTO DE CAMBIO DE CUBIERTAS A VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS EXISTENTE**, situado en **AV. JUAN CARLOS I, 112- ANDRATX**, referencia catastral **0305702DD5800N0001WJ**, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

- 1º.-** En fecha de 19 de septiembre de 2023, el interesado solicita licencia de obras y legalización (RGE 2023-E-RC-5439).
- 2º.-** En fecha de 3 octubre de 2023, se lleva a cabo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas en fecha de 18/01/2024 (RGE 2024-E-RE-359).
- 3º.-** En fecha de 25 de enero de 2024, se lleva a cabo nuevo requerimiento de subsanación de deficiencias las cuales fueron subsanadas mediante registro de fecha de 31/01/2024 (RGE 2024-E-RE-625).
- 4º.-** En fecha de 4 de diciembre de 2024, el interesado presenta registro (RGE 2024-E-R-14022) mediante el cual solicita prirización de la licencia de obras por primera residencia.



Ajuntament d' Andratx

5º.- En fecha de 8 de enero de 2025, se lleva a cabo un nuevo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas en fecha de 6/02/2025 (RGE 2025-E-RE-1717).

6º.- En fecha de 14 y 26 de febrero de 2025, se lleva a cabo un nuevo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas mediante registros de fecha de 15/05/2025 (RGE 2025-E-RE-6759), 20/06/25 (RGE 2025-E-RE-8508) y 20/06/2025 (RGE 2025-E-RE- 3745).

7º.- En fecha de 27 de agosto de 2025, se realiza un nuevo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas en fecha de 13/10/2025 (RGE 2025-E-RE-13182)

8º.- En fecha de 17 de octubre de 2025, se realiza el último requerimiento de subsanación de deficiencias, siendo estas subsanadas en fecha de 11/11/2025 (RGE 2025-E-RE-14654).

9º.- En fecha de 13 de enero de 2025, la Técnica Municipal, emite informe favorable:

«5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

1. *S'actua sobre un edifici entre mitgeres existent, situat a la situació de l'encapçalament, que segons cadastre data de 1910.*

2. *El present projecte té per objecte el canvi de cobertes inclinades per habilitar una coberta plana transitable, accessible mitjançant claraboia plana. La substitució de coberta es fa mantenint l'alçada reguladora existent, per tant no hi ha augment dels paràmetres de l'edificació existent. A més, s'inclou la legalització de la formació d'una terrassa plana a planta segona que segons fotografies del street view s'aprecia que hauria executat entre setembre de 2016 i setembre de 2017, per tant aquestes actuacions ja haurien prescrit a efectes d'iniciar un procediment de disciplina urbanística.*

3. *Vista la documentació presentada amb 2025-E-RE-14654, s'informa que s'han subsanat les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent. * Es fa constar que a la fitxa urbanística hi ha alguns valors de planejament que són erronis. Els paràmetres correctes serien: Índex d'ús residencial 1 habitatge / 60 m2, ocupació*



Ajuntament d' Andratx

maxima a planta baixa 80% i profunditat màxima de planta baixa 25m. Atesa la naturalesa de l'expedient i que no es modifiquen paràmetres urbanístics aquest error material no impedeix continuar amb la tramitació de l'expedient.

4. Atès que l'edifici es troba afectat per la zona de policia de torrents, el promotor va presentar davant la Direcció General de Recursos Hídrics declaració Responsable per obres sobre edificacions existents a zona de Policia de torrent. Consta informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 20 de juny de 2025, segons el qual es conclou que el projecte de referència no requereix autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

5. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- ◦ Assumeix de director d'obra i assumeix de legalització (2025-E-RE-14654)*
- Estudi de seguretat i salut (2025-E-RE-6759)*
- Contracte amb MAC Insular (2025-E-RE-6759)*

Conclusió

Per tot quan s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte de legalització i projecte bàsic i d'execució de canvi de cobertes a habitatge entre mitgeres, redactat per l'arquitecte Daniel Aleix Bernabeu, INTEGRAT PER LA SEGÜENT DOCUMENTACIÓ:

- MEMORIA, PLANOS, AMIDAMENT I PRESSUPOST, presentats amb número de registre 2025-E-RE-14654, amb visat COAIB número 11/12128/25 de data 04.11.2025.*
- Cost de Legalització, presentat amb número de registre 2025-E-RE-6759, amb visat COAIB número 11/05051/25 de data 12.05.2025.*

sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada. »

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 formación de terraza plana a planta 2 y proyecto de cambio de cubiertas a vivienda entre medianteras existente, presentado ante este Ayuntamiento en fecha de



Ajuntament d' Andratx

11/11/2025 (RGE2025-E-RE-14654), formado por la siguiente documentación según informe técnico de 13/01/26:

“• *MEMORIA, PLANOS, AMIDAMENT I PRESSUPOST, presentats amb número de registre 2025-E-RE-14654, amb visat COAIB número 11/12128/25 de data 04.11.2025.*

• *Cost de Legalització, presentat amb número de registre 2025-E-RE-6759, amb visat COAIB número 11/05051/25 de data 12.05.2025.”*

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) en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), habiéndose evacuado, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia:

- **Recursos Hídricos. RRHH.** Consta informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, de fecha de 20 de junio de 2025, según el cual se concluye que el proyecto de referencia no requiere autorización previa de a Dirección General de Recursos Hídricos.

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.*



Ajuntament d' Andratx

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.

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.- 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.”

QUINTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Técnica Municipal, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de formación de terraza plana a planta 2 y proyecto de cambio de cubiertas a vivienda entre medianeras existente, presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 11/11/2025 (RGE2025-E-RE-14654), redactado por el Arquitecto Daniel Aleix



Ajuntament d' Andratx

Bernabeu, con visado número 11/12128/25 de fecha de 4/11/2025, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de formación de terraza plana a planta 2 y proyecto de cambio de cubiertas a vivienda entre medianteras existente, presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 11/11/2025 (RGE2025-E-RE-14654), redactado por el Arquitecto Daniel Aleix Bernabeu, con visado número 11/12128/25 de fecha de 4/11/2025, formado por la siguiente documentación según informe técnico de 13/01/26, y siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia. :

“• MEMORIA, PLANOS, AMIDAMENT I PRESSUPOST, presentats amb número de registre 2025-E-RE-14654, amb visat COAIB número 11/12128/25 de data 04.11.2025.

• Cost de Legalització, presentat amb número de registre 2025-E-RE-6759, amb visat COAIB número 11/05051/25 de data 12.05.2025.”

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.- LEGALIZACIÓN DE FORMACIÓN DE TERRAZA PLANA A PLANTA 2 Y PROYECTO DE CAMBIO DE CUBIERTAS A VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS EXISTENTE, situado en AV. JUAN CARLOS I, 112- ANDRATX, referencia catastral 0305702DD5800N0001WJ, solicitado por RAFAEL ANGEL ABRAHAM RIGO presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 11/11/2025 (RGE2025-E-RE-14654), redactado por el Arquitecto Daniel Aleix Bernabeu, con visado número 11/12128/25 de fecha de 4/11/2025, formado por la siguiente documentación según



Ajuntament d' Andratx

informe técnico de 13/01/26, y siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia. :

“• *MEMORIA, PLANOS, AMIDAMENT I PRESSUPOST, presentats amb número de registre 2025-E-RE-14654, amb visat COAIB número 11/12128/25 de data 04.11.2025.*

• *Cost de Legalització, presentat amb número de registre 2025-E-RE-6759, amb visat COAIB número 11/05051/25 de data 12.05.2025.”*

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO
- Zonificación: PLURIFAMILIAR (AN.P1)

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de les obres a legalitzar: total 9.146,00.-euros.
- Presupuesto total de las obras a ejecutar: 18.324,26.-euros (incluye capítulo ss)

3º.- Plazos para las obras:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx 2023:** 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 66 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno



Ajuntament d' Andratx

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

SEGUNDO.- 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.

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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 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 total de les obres a legalitzar: total 9.146,00.-euros.

Presupuesto total de las obras a ejecutar: 18.324,26.-euros (incluye capítulo ss) ”



Ajuntament d' Andratx

SÉPTIMO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 1998/2024. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 1998/2024, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA EL CERRAMIENTO DE FINCA RÚSTICA** situada en **POLÍGONO 6, PARCELA 20, TM ANDRATX**, con referencia catastral 07005A006000200000RO, solicitada por **Dº. LÁZARO MENDEZ GALDON**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así como en el 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 22 de febrero de 2024, el señor Lázaro Mendez Galdón, en calidad de interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2093/R.G.E. n.º 2024-E-RE-2095).

2º.- En fecha 5 de abril de 2024, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G..S n.º 2024-S-RE-4407).

3º.- En fecha 9 de abril de 2024, la parte interesada presenta la documentación requerida, subsanándose así la solicitud presentada (R.G.E. 2024-E-RE-4123).

4º.- En fecha 5 de septiembre de 2025, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió informe técnico favorable **CONDICIONADO**, concluyendo lo siguiente:

«INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i



Ajuntament d' Andratx

els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que corresponen a una llicència d'obres sense projecte per dur a terme el tancament d'una parcel·la situada dins un espai de marjades protegides al sòl rústic d'Andratx situada al camí de Son Perpinyà o camí de Sa Plana, s/n del polígon 06, parcel·la 020, amb referència cadastral 07005A006000200000RO , el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i projecte. Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- Antecedents

A la documentació arxivística consultada en aquesta administració local s'ha pogut documentar les següents llicències atorgades a aquest bé immoble:

- 1. 125/1982 LO. Llicència d'obres de canvi de canyís per entrebigat ceràmic. Aterracaç façana.*
- 2. 298/1990 LO. Legalització de rehabilitació de construcció existent. SO.nº 64/90.*
- 3. 064/1996 SO – 016/1995 SO.*
- 4. 058/1996 MA. Construcció d'aljub, caseta i corral.*
- 5. 154/1996 MA. Construcció d'aljub, caseta i corral per a bestiar.*
- 6. 013/1997 ME. Tancament de parcel·la amb barreres.*
- 7. 085/2000 ME. Canvi d'uralita per teules àrabs.*
- 8. 7199/2023 CIEIU. Certificat d'inexistència.*

En data 22 de febrer de 2024 es registra a l'Ajuntament d'Andratx amb el número 2024-E-RE-2093 una instància demanant la concessió d'una llicència d'obres sense projecte per realitzar el tancament lateral d'una parcel·la situada al sòl rústic. Demanda que es materialitzà amb l'assignació del número d'expedient 1998/2024.

En data 22 de febrer de 2024 es registra a l'Ajuntament una nova instància amb el número 2024-E-RE-2095 per incorporar el pressupost a la llicència 1998/2024.

En data 9 d'abril de 2024 es registra amb el número 2024-E-RE-4123 la documentació corresponent a la justificació del pagament de taxes.



Ajuntament d' Andratx

En data 18 d'abril de 2024 s'assigna la tasca número T/2024/5832 amb motiu de realitzar un informe tècnic per l'àrea de Patrimoni degut a que les obres s'ubiquen dins un espai protegit de marjades.

Segon.- Marc normatiu

1. *El Sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent al PTM, les NS'23, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears i el Reglament General de la Llei 12/2017 de 22 d'abril, classificat com:*

1. *Sòl rústic protegit.*
2. *Zonificació ANEI. APR. Esllavissament, Erosió i Incendi.*

2. *Revisat **el Catàleg de Patrimoni Històric** d'Andratx de 2020*,** aquest bé immoble es troba localitzat dins l'espai catalogat amb la fitxa **566 EP** i un grau de protecció **Integral**. Fitxa de protecció corresponent a una Àrea de Marjades de Sa Coma Freda, implicant la conservació i protecció íntegra de les marjades, així com dels elements etnològics associats a aquests camps marjats. Amb unes directrius d'intervenció centrades en la conservació, manteniment, consolidació i restauració de tots els elements etnològics que conformen l'estructura de les marjades així com ubicats dins aquest entorn. Conservant la ubicació, la tècnica, les dimensions, el sistema constructiu i els materials originals.**

Tercer.- Anàlisi de les obres projectades

Examinada la documentació aportada dins aquest expedient es comprova que les obres que es volen desenvolupar corresponen a obres de tancament d'una parcel·la situada dins un espai de protecció de marjades. Aquesta obra proposa el següent:

1. *Desmuntatge del tancament actual de reixa metàl·lica amb pals de fusta.*
2. *Subministre i instal·lació del tancament de reixa metàl·lica agrícola.*
3. *Execució de dos pilastres o columnes a l'accés de la finca com sistema de subjecció d'una barrera d'accés corredissa.*

La documentació presentada també incorpora: un croquis de situació del tram a on s'efectuarà el tancament; un conjunt de fotos a color de l'espai afectat i petita memòria d'actuació.



Ajuntament d' Andratx

Quart.- Valoració tècnica

Atès que la protecció de grau Integral atorgada aquest espai de marjades implica la protecció íntegra de les marjades i altres elements etnològics, com són els camins, situats dins el seu espai protegit.

Atès que les NS'23 al seu articulat núm 264 estipulen el següent: « 2. El tancament de finques està subjecte a llicència. Amb la sol·licitud de la llicència s'haurà d'adjuntar un croquis delimitat en el qual es reflecteixi l'ample del camí i la situació dels tancaments de les finques confrontants. 4. El pla exterior dels tancaments de nova creació que donin a la xarxa viària hauran de recular-se, com a mínim les següents distàncies: Xarxa local: de 0,50 m a 1 m de la vorera del camí, segons indica el Catàleg de Camins del Municipi d'Andratx. La variació serà sobre la base de l'orografia del terreny i de les característiques del camí. 6. Les obres de reparació, de recreixement, d'ampliació, etc., dels tancaments, que ja existeixen, sempre que aquests compleixin amb els requisits dels punts anteriors, han de fer-se amb materials idèntics als del tancament original...»

A la vegada tal com menciona el punt cinquè del mateix articulat «Els tancaments hauran de deixar una separació o les obertures necessàries per a permetre el pas de la fauna silvestre. En cap cas es poden tancar "xaragalls" o sèquies d'aigües superficials i s'ha de deixar unes obertures a nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. S'exceptuen els horts en els quals, justificadament, es vulgui impedir el pas de la fauna.».

Comprovat amb la documentació presentada es valora que:

- La reposició del tancament s'haurà de recular entre uns 0,50 m a 1 m de la vorera del camí i mai situar-se damunt de la marjada catalogada i que sustenta el camí.*
- No s'ha presentat el croquis detallat delimitant l'ample del camí on es situa la reposició del tancament.*
- No es descriu quina tipologia presentarà la barrera que es vol instal·lar. Per tant, al situar-nos dins un espai de marjades protegides aquest element junt amb les dues pilastres adjuntes hauran d'harmonitzar amb l'espai natural i de marjades presentant una tipologia rústica. Qualsevol barrera que conformi un*



Ajuntament d' Andratx

element dissonant amb l'espai podrà ser objecte d'un expedient sancionador i que comporti la seva retirada.

Cinquè.- Proposa

Tot i que s'aprecia la manca de definició en certs aspectes del projecte, com són la tipologia específica de la barrera corredissa i l'amplada del vial on es preveu la seva col·locació.

Atès que el tancament s'haurà d'instal·lar separat de l'estructura de la marjada, a una cota inferior del camí i del coronament de la marjada que el sustenta. Situant el tancament amb la reculada estipulada per la normativa vigent

I que aquest nou element edilici i la seva ubicació no produirà un impacte negatiu sobre els valors històrics, etnològics i culturals que motiven la protecció d'aquest espai amb marjades.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquesta obra de tancament CONDICIONADA A:

- 2. El tancament proposat no es podrà ubicar damunt del coronament de les marjades ni adossar-se a la seva estructura protegida. La tanca s'haurà de recular entre 0,50m i 1 m de la vorera exterior del camí. I la malla metàl·lica haurà de deixar una separació o les obertures necessàries per a permetre el pas de la fauna silvestre. En cap cas es poden tancar "xaragalls" o séquies d'aigües superficials i s'ha de deixar unes obertures a nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. S'exceptuen els horts en els quals, justificadament, es vulgui impedir el pas de la fauna.**
- 3. La barrera corredissa haurà d'estar realitzada amb materials nobles com són la fusta o el ferro. I presentarà una composició tradicional i harmoniosa amb l'espai on s'ubica.**
- 4. Al tractar-se d'unes obres que s'efectuaran dins un espai protegit i catalogat és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, per tal de documentar l'estat anterior i posterior d'aquest espai protegit.**
- 5. Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte,**



Ajuntament d' Andratx

d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra pot ser objecte de suspensió d'obres com mesura cautelar i el conseqüent expedient de disciplina.

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, segons els valors històrics i patrimonials d'aquest bé protegit, el nostre lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret i que aquest projecte revisat s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística i que com a conseqüència de qualsevol modificació posterior puguin variar les circumstàncies inicials que l'han motivat.»

5º.- En fecha 10 de octubre 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 8 de octubre de 2025 (R.G.. n.º 2025-S-RE-15526).

6º.- En fecha 4 de noviembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento la documentación requerida para la subsanación de las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14311)

7º.-En fecha 9 de diciembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable
CONDICIONADO:

«5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions Tècniques:

1. *Es tracta d'una sol·licitud de llicència d'obres sense projecte per col·locació de tancament de parcel·la confrontant amb camí.*

Vistes les fotografies aportades, en alguns trams ja existeix un tancament de parcel·la amb malla sobre pals metàl·lics.

El nou tancament s'executarà amb malla ampla ramadera sobre pals de fusta i una alçada màxima de 1,5m, ajustat a les determinacions del PTIM.

2. *Atès que el projecte es situa dins l'espai protegit de l'àrea de marjades de Sa Coma Freda, fitxa del catàleg 566 EP, amb un grau de protecció Integral,*



Ajuntament d' Andratx

consta **Informe favorable condicionat a les prescripcions indicades pel Tècnic del Departament de Patrimoni** d'aquest ajuntament, de data 05.09.2025.

3. Vista la documentació presentada per l'esmena de deficiències, amb número de registre 2025-E-RE-14311, s'informa que s'han esmenat les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquesta compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència de tancament de parcel·la sol·licitada, sempre que es compleixi amb les condicions generals de la llicència.

Aquest llicència queda **CONDICIONADA** al compliment dels següents punts:

- En compliment al PTIM el tancament de parcel·la haurà de permetre el pas de fauna i facilitar el drenatge del terreny per la part inferior, garantint-se en tot el seu perímetre obertures de 15cm x 15cm arran de terra.
- En tots aquells trams en què el camí no es trobi delimitat per una margada que fa la funció de mur de contenció per trobar-se el camí a un nivell superior, **el tancament es situarà reulat entre un mínim de 0,50cm i 1m respecta la vorera exterior de la vorera del camí.**
- Al compliment de les condicions establertes als informes de Patrimoni d'aquest ajuntament.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia.

La resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

La licencia urbanística constituye un acto administrativo de carácter reglado mediante el cual el ayuntamiento verifica la adecuación del acto pretendido a la ordenación urbanística y sectorial aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los



Ajuntament d' Andratx

artículos 144 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

TERCERO. Normativa aplicable.

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Plan Territorial Insular de Mallorca y sus modificaciones.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico, en relación con la solicitud de licencia de obras sin proyecto para el cerramiento de finca rústica situadas en polígono 6, parcela 20, TM Andratx.

Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la LUIB y en el Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM). En este sentido, se ha dejado constancia en el expediente de que no ha sido necesario solicitar informes a los organismos afectados, tal como se indica en el informe de la Arquitecta municipal:

“Organismes afectats

APR Erosió: *D'acord amb el que disposa l'article 2.1 del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística els usos situats en les APR d'erosió queden exceptuats d'informe preceptiu 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.)*



Ajuntament d' Andratx

Els condicionants són:

- *S'han de establitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.*
- *Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.*
- *La desforestació ha de ser l'estrictament necessària per l'execució de l'obra.*

Incendis: *Atesa la naturalesa de les obres, no serà necessari informe per part de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat del Govern de les Illes Balears, segon escrit «sol·licitud d'informe per actuacions menors en zona de risc d'incendi forestal al municipi d'Andratx» de data 04/11/2021, en el qual expressament diu:*

«Algunes de les sol·licitud d'informe que arriben a aquesta Direcció General en relació a expedients o usos en APR d'incendis són per realitzar obres o instal·lacions menors que no tenen repercussió en relació al risc d'incendis, ni en la seva execució ni en el seu posterior ús. Alguns exemples d'aquest tipus d'obres o instal·lacions són treballs agroforestals o de manteniment d'infraestructures agràries, com la reparació de marges, síquies, safareig, o tancaments i barreres. També obres menors interiors a edificacions ja existents o reparacions de cobertes i teulades ja existents. Són actuacions que en cap cas impliquen un increment estructural del risc d'incendis forestal.

(...) Per agilitzar els terminis d'aquells expedients relacionats amb activitats o usos agroforestals o amb obres o instal·lacions menors en APR d'incendis, es sol·licita que s'inclogui directament en les llicències o autoritzacions que atorgui l'ajuntament la següent redacció en relació a la prevenció del risc d'incendi forestal i en l'ús de de maquinària que pugui generar espurnes i no es sol·liciti informe previ a aquesta Direcció General.

«Durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, per el qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal. En cas d'utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals s'ha de tenir en compte el que estableix



Ajuntament d' Andratx

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

S'establiran mesures de control si hi ha possibilitat de generar espurnes i es disposarà de mitjans necessaris per sufocar un possible conat d'incendi.

Es formarà i informarà a les persones responsables dels treballs en el possible risc d'incendis i com minimitzar-lo.»

APR Esllavissament: *Atesa la naturalesa de les obres, no serà necessari informe per part de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, segon escrit «d'Aclariments sobre els informes i autoritzacions preceptives de la direcció general» de data 11/07/2018, en el qual expressament diu:*

«Pel que fa a APR d'esllavissada, l'informe preceptiu i vinculat de l'òrgan competent a que es refereix la matriu d'ordenació de sòl rústic vigent, es requereix, d'acord amb el que es dedueix del seu contingut general, quan les actuacions de què es tractin impliquin la primera implantació d'algun dels usos previstos a la matriu, o bé quan es tracti d'un canvi en l'ús d'alguna edificació, construcció o instal·lació.

Per tant, si l'actuació que es vol dur a terme no és ni una primera implantació de l'ús, ni un canvi d'ús del mateix element constructiu o edifici, ni una modificació substancial de les característiques de l'ús actual, no és necessari sol·licitar l'emissió d'informe sobre APR d'esllavissada»»

QUINTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 9 de diciembre de 2025, se emitió informe técnico favorable condicionado a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para el cerramiento de finca rústica situadas en polígono 6, parcela 20, TM Andratx, siempre que se cumpla con las condiciones generales de la licencia.

Esta licencia queda **CONDICIONADA** al cumplimiento de los siguientes puntos:

- *“En compliment al PTIM el tancament de parcel·la haurà de permetre el pas de fauna i facilitar el drenatge del terreny per la part inferior, garantint-se en tot el seu perímetre obertures de 15cm x 15cm arran de terra.*



Ajuntament d' Andratx

- *En tots aquells trams en què el camí no es trobi delimitat per una margada que fa la funció de mur de contenció per trobar-se el camí a un nivell superior, **el tancament es situarà reculat entre un mínim de 0,50cm i 1m respecta la vorera exterior de la vorera del camí.***
- *Al compliment de les condicions establertes als informes de Patrimoni d'aquest ajuntament.»*

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 obras sin proyecto para el cerramiento de finca rústica, siempre que se cumpla con las condiciones generales de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las prescripciones señalas por la arquitecta municipal en su informe de 9 de diciembre de 2025.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA EL CERRAMIENTO DE FINCA RÚSTICA** situadas en **POLÍGONO 6, PARCELA 20, TM ANDRATX**, con referencia catastral 07005A006000200000RO, solicitada por **Dº. LÁZARO MENDEZ GALDON**, siempre que se cumpla con las condiciones generales de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las prescripciones señalas por la arquitecta municipal en su informe de 9 de diciembre de 2025, y que se da por reproducido a todos los efectos.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO**
- Zonificación: **ANEI**

APR. Esllavissament, Erosió i Incendi

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:
CUATRO MIL CIENTO VEINTITRÉS EUROS (4.123,00.- €) (no incluye



Ajuntament d' Andratx

capítulo de seguridad y salud).

3.- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **12 meses.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo 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).

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

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

“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 a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:
CUATRO MIL CIENTO VEINTITRÉS EUROS (4.123,00.- €) (no incluye capítulo de seguridad y salud).

Expedient 1023/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte favorable	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia 1023/2025**,** incoado en este Ayuntamiento por **FERNANDO SALVADOR BELENGUER** en nombre y representación de la entidad **REDEXIS SA,** relativo a la solicitud de **PROYECTO PROLONGACIÓN DE RED DE DISTRIBUCIÓN FASE III TM ANDRATX -AÑO 2020 ANEXO: GCPS228383 ACOMETIDA DE GAS,** en AV. GABRIEL COVAS ALEMANY 2A referencia catastral **0574701DD5707S0001PQ** en cumplimiento del



Ajuntament d' Andratx

artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha de 29 de enero de 2025, el interesado presentó solicitud de licencia de obras sin proyecto de acometida de gas natural (2025-E-RE-1261).

2º.- En fecha de 6 de febrero de 2025, se realizó requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas en fecha de 15 de abril de 2025 (RGE 2025-E-RE-4955).

3º.- En fecha de 29 de abril 2025, se realizó requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas en fecha de 7 de mayo de 2025 (RGE 2025-E-RE-6012).

4º.- En fecha de 16 de mayo de 2025, el Ingeniero emitió informe desfavorable, y se lleva a cabo requerimiento de subsanación de deficiencias en fecha de 21/05/2025, las cuales fueron subsanadas en fecha de 12/11/2025 (RGE 2025-E-RE-14710).

5º.- En fecha de 24 de noviembre de 2025, el Ingeniero emite informe favorable, indicando lo que a continuación se transcribe:

“INFORME: Vista tota la documentació presentada, el Tècnic que subscriu considera que es pot seguir amb la tramitació de l'expedient donat que amb la nova documentació presentada s'esmenen les mancances detectades a l'anterior informe donat que:

1. Es considera que el projecte és incomplet, falta estudi bàsic de seguretat i salut, plec de condicions, fitxa de càlcul de residus segons document normalitzat, plànol de situació segons les vigents normes, plànols de detall de les rases i acabaments... S'HA PRESENTAT DOCUMENT COMPLET.



Ajuntament d' Andratx

2. En el projecte presentat no s'indica la normativa municipal, autonòmica i estatal d'obligat compliment. AL NOU PROJECTE S'INDICA TOTA LA NORMATIVA EXIGIDA PER AQUEST TIPUS D'OBRA.

3. La documentació presentada definida com a "projecte tècnic" ve sense visat col·legial i per tant s'ha presentar l'oportuna declaració responsable de Tècnic Competent segons s'indica a la Directiva 2006/123/CE. S'HA PRESENTAT DECLARACIÓ RESPONSABLE SIGNADA PER DAVID GAVÍN ASSO, AMB DNI 18039234N, ENGINYER INDUSTRIAL D'ARAGO COL. Nº 2207.

4. Falta presentar les fotos sol·licitades a l'escrit d'aquest Ajuntament el passat 06/02/2025. S'HAN ADJUNTADES A L'EXPEDIENT.

5. Falta presentar fitxa de càlcul de residus segons document normalitzat i la justificació del pagament de les taxes oportunes. S'HA PRESENTAT DIPÒSIT ÚNIC DE DATA 7/11/2024 CORRESPONENT A Nº D'EXPEDIENT DE FIANÇA ÚNICA DEL CONSELL FU-RCD-001/24

6. Es considera que l'import del pressupost aportat es insuficient per l'execució d'aquesta escomesa. El pressupost només fa referència a 1 metre de canalització i a la documentació presentada s'indiquen 4 metres (1 metre davall l'acera i 3 d'avall asfalt). S'HA MODIFICAT EL PRESSUPOST.

I per tant es considera que es pot seguir amb la tramitació de la sol·licitud feta amb les següents condicions:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

5. Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres s'ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.
6. Una vegada contactat amb el departament de Vies i Obres, s'annexarà a aquest expedient acta de llançament, acta d'inici d'obra o algun tipus de documentació que justifiqui aquest contacte.
7. Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, comunicacions, electricitat etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució de les obres.
8. La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment o lo que indiqui el departament de Vies i Obres, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.
9. S'hauran d'adoptar totes les mesures oportunes per evitar qualsevol tipus d'accident o danys a tercers i garantir la seguretat dels vianants i vehicles mitjançant la instal·lació de tanques o xarxes protectores a tot el front del solar, fanals i senyals de trànsit, etc... Pels materials, tanques i bastides que s'hagin de col·locar a la via pública s'haurà de sol·licitar i obtenir la preceptiva autorització.
10. Les noves instal·lacions i equips hauran d'instal·lar-se soterrats o integrats dintre les parets de tancament de propietat del promotor, sense reduir de cap manera l'accessibilitat i l'ús de l'espai públic. S'hauran de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.
11. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109. HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.
12. S'hauran de respectar els guals pels vianants i donar compliment a la Llei per a



Ajuntament d' Andratx

la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a la reposició d'asfalt s'ampliarà en trenta centímetres a cada banda de rasa com a mínim.

13. S'ha de senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodant.

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

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

16. Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97.

17. El termini d'execució per a les obres previstes no serà superior a l'indicat a la fulla resum del projecte presentat.

18. Les noves rases no podran estar obertes per un termini inferior a tres dies.

19. S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.

20. Ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. Ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

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

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



Ajuntament d' Andratx

noves xarxes.

** Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol.licitut realitzada.*

** Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*

** Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*

** S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.*

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

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obra sin proyecto de de acometida de gas natural presentada ante este Ayuntamiento en fecha de 29 de enero de 2025 (2025-E-RE-1261).

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

Con la presente licencia se autoriza únicamente la ejecución de las instalaciones previstas en el proyecto objeto del presente informe.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta



Ajuntament d' Andratx

municipal emitió informe tècnic favorable a la sol·licitud de licència de obra sin proyecto de de acometida de gas natural presentada ante este Ayuntamiento en fecha de 29 de enero de 2025 (2025-E-RE-1261).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la sol·licitud de licència de obra sin proyecto de de acometida de gas natural presentada ante este Ayuntamiento en fecha de 29 de enero de 2025 (2025-E-RE-1261), **CONDICIONADO** a las indicaciones incluidas en el informe Técnico de fecha de 24/11/2025:

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

possibles avaries i coordinar l'execució de les obres.

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

9. S'hauran d'adoptar totes les mesures oportunes per evitar qualsevol tipus d'accident o danys a tercers i garantir la seguretat dels vianants i vehicles mitjançant la instal·lació de tanques o xarxes protectores a tot el front del solar, fanals i senyals de trànsit, etc... Pels materials, tanques i bastides que s'hagin de col·locar a la via pública s'haurà de sol·licitar i obtenir la preceptiva autorització.

10. Les noves instal·lacions i equips hauran d'instal·lar-se soterrats o integrats dintre les parets de tancament de propietat del promotor, sense reduir de cap manera l'accessibilitat i l'ús de l'espai públic. S'hauran de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

11. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109. HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

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

13. S'ha de senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodar.

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



Ajuntament d' Andratx

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

16. Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97.

17. El termini d'execució per a les obres previstes no serà superior a l'indicat a la fulla resum del projecte presentat. 18. Les noves rases no podran estar obertes per un termini inferior a tres dies. 19. S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.

20. Ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. Ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

21. Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscripta pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent on es certifiqui que: * Que les obres s'han realitzat d'acord el projecte, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les noves xarxes. * Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitud realitzada. * Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra. * Fotos de l'estat final dels acabaments superficials. * S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.

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

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 DE PROYECTO PROLONGACIÓN DE RED DE DISTRIBUCIÓN FASE III TM ANDRATX -AÑO 2020 ANEXO: GCPS228383 ACOMETIDA DE GAS, en AV. GABRIEL COVAS ALEMANY 2A referencia catastral **0574701DD5707S0001PQ** solicitado por **FERNANDO SALVADOR BELENGUER** en nombre y representación de la entidad **REDEXIS SA**, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 29 de enero de 2025, **CONDICIONADA** a las indicaciones incluidas en el informe **CONDICIONADO** a las indicaciones incluidas en el informe Técnico de fecha de 24/11/2025:

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

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

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

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

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

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

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

8. La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment o lo que indiqui el



Ajuntament d' Andratx

departament de Vies i Obres, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.

9. S'hauran d'adoptar totes les mesures oportunes per evitar qualsevol tipus d'accident o danys a tercers i garantir la seguretat dels vianants i vehicles mitjançant la instal·lació de tanques o xarxes protectores a tot el front del solar, fanals i senyals de trànsit, etc... Pels materials, tanques i bastides que s'hagin de col·locar a la via pública s'haurà de sol·licitar i obtenir la preceptiva autorització.

10. Les noves instal·lacions i equips hauran d'instal·lar-se soterrats o integrats dintre les parets de tancament de propietat del promotor, sense reduir de cap manera l'accessibilitat i l'ús de l'espai públic. S'hauran de respectar les distàncies de seguretat amb altres serveis.

11. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109. HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

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

13. S'ha de senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodat.

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

15. En els mesos de juliol i agost, no es podran usar màquines picadores, sense que això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podrà continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades



Ajuntament d' Andratx

màquines. En els mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9'30 a 18 hores. En la resta de mesos, s'aplicarà l'horari de treball general.

16. Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D. 1627/97.

17. El termini d'execució per a les obres previstes no serà superior a l'indicat a la fulla resum del projecte presentat. 18. Les noves rases no podran estar obertes per un termini inferior a tres dies. 19. S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.

20. Ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. Ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

21. Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscrita pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent on es certifiqui que: * Que les obres s'han realitzat d'acord el projecte, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les noves xarxes. * Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitut realitzada. * Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra. * Fotos de l'estat final dels acabaments superficials. * S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.

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

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO
- Zonificación: CM-T (Turístico)

2º.- Presupuesto:



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto total de las obras a ejecutar: total: 181,44.-euros

3º.- Plazos para las obras:

- Plazo para el inicio de las obras: 6 meses
- Plazo para la finalización de las obras: 1 mes

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx 2023:** 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 66 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:

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

"Presupuesto total de las obras a ejecutar: total: 181,44.-euros"

Expedient 3356/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3356/2025, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA FACHADA PRINCIPAL DE UN EDIFICIO PROTEGIDO**, situadas en **C/MALLORCA,38, ANDRATX (07150)**, con referencia catastral 0109912DD5800N0001JJ, solicitado por **D^a. ANTONIA ALEMANY ROSSELLÓ**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así como en el 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 le 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 14 de abril de 2025, la señora Antonia Alemany Rosselló, en calidad de interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4854).

2º.- En fecha 30 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G..S n.º 2025-S-RE-6808).

3º.- En fecha 5 de mayo de 2025, la parte interesada presenta la documentación requerida, subsanándose así la solicitud presentada (R.G.E. 2025-E-RE-5849).

4º.- En fecha 20 de octubre de 2025, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió informe técnico favorable **CONDICIONADO**, concluyendo lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

«INFORME TÈCNIC

[....]

Quart.- Valoració Tècnica

Un cop analitzada la documentació tècnica i contrastada amb la fitxa, normativa i documentació del Catàleg s'extreuen les següents conclusions:

- 1. La protecció de l'immoble afecta directament a la crugia i l'aiguavés de la façana principal. Espai on es localitzen íntegrament les obres proposades.*
- 2. La tipologia dels treballs proposats correspon a actuacions de manteniment, conservació i restauració, explícitament permeses per la normativa de patrimoni aplicable.*
- 3. L'eliminació de la xarxa de canonades metàl·liques de subministrament de gas i altres elements associats corresponen a obres de restauració que ajuden a la comprensió i conservació integral d'aquest bé immoble. Eliminant un element dissonant d'aquesta edificació protegida.*
- 4. Es proposen reparacions puntuals amb morter de ciment a la façana. Al tractar-se d'una edificació protegida es prioritzarà l'ús dels morters amb calç transpirable o hidròfugs compatibles amb la transpiració del morter.*
- 5. Es proposa la neteja de la façana i els elements escultòrics amb màquina a pressió, però sense especificar la tipologia. Aquesta tècnica és viable sempre que es realitzin cales o proves puntuals per valorar l'abrasiu i erosió que poden produir. En aquests tipus de façanes tan ornamental es permeten els següents tipus de neteja: amb projecció d'aigua a pressió, prioritzant l'ús de vapor abans que aigua amb alta pressió; la projecció de partícules seques o humides sempre prioritzant la mínima abrasió; i la neteja química tant d'aplicació líquida com l'aplicació en forma de pasta (emplast).*
- 6. El cromatisme a emprar en la nova capa pictòrica haurà d'harmonitzar amb la resta de la composició cromàtica de la façana. Els colors principals seran els terrosos, diferenciant les faixes amb una petita línia blanquinosa, tal com es troba l'esgrafiats superior dels carreus.*
- 7. La restauració del sòcol, especialment afectat per la instal·lació de la xarxa de*



Ajuntament d' Andratx

gas, es realitzarà amb una restauració dels materials tradicionals i compositius del sòcol històric. Corresponents a petits còdols de riu amb morter encimentat. Al ubicar-se a un espai on contínuament està afectat per la humitat i la pluja es podrà emprar un morter hidròfug.

En conseqüència, es considera que la intervenció sol·licitada és plenament compatible amb el règim de protecció de l'edificació i la normativa aplicable, atès que s'adequada al cromatisme i composició estètica protegida i retorna l'aspecte a la composició original que fou objecte de protecció.

Cinquè.- CONCLUSIÓ.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquest expedient CONDICIONAT al compliment dels següents requisits:

- **Es prioritzarà l'ús dels morters amb calç transpirable o hidròfugs compatibles amb la transpiració del morter.**
- **Es proposa la neteja de la façana i els elements escultòrics amb màquina a pressió, però sense especificar la tipologia. Aquesta tècnica és viable sempre que es realitzin cales o proves puntuals per valorar l'abrasiu i erosió que poden produir. En aquests tipus de façanes tan ornamental es permeten els següents tipus de neteja: amb projecció d'aigua a pressió, prioritzant l'ús de vapor abans que aigua amb alta pressió; la projecció de partícules seques o humides sempre prioritzant la mínima abrasió; i la neteja química tant d'aplicació líquida com l'aplicació en forma de pasta (emplast).**
- **El cromatisme a emprar en la nova capa pictòrica haurà d'harmonitzar amb la resta de la composició cromàtica de la façana. Els colors principals seran els terrosos, diferenciant les faixes amb una petita línia blanquinosa, tal com es troba l'esgrafiat superior dels carreus.**
- **La restauració del sòcol, especialment afectat per la instal·lació de la xarxa de gas, es realitzarà amb una restauració dels materials tradicionals i compositius del sòcol històric. Corresponents a petits còdols de riu amb morter encimentat. Al ubicar-se a un espai on contínuament està afectat per la humitat i la pluja es podrà emprar un**



Ajuntament d' Andratx

morter hidròfug.

- La modificació de la caixa de serveis d'electricitat podrà efectuar-se amb tancament exterior de persiana mallorquina o tancament metàl·lic o similar. Aquesta segona tipologia s'haurà emplastar amb morter o capa pictòrica igual a l'executada a la façana, per tal d'incorporar l'element i que resti quasi invisible.
- Al tractar-se d'unes obres que s'executaran a una edificació catalogada, és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, amb el propòsit de documentar l'estat anterior i posterior d'aquest bé immoble i comprovar que les obres harmonitzen i no afecten de forma negativa als valors ambientals i històrics que propiciaren la seva protecció.
- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra podrà ser objecte de suspensió com a mesura cautelar i del conseqüent expedient de disciplina.

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, els valors històrics i patrimonials d'aquest bé protegit, el nostre lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret.

L'autorització resta condicionada a què el projecte revisat revisat s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística i que, com a conseqüència de qualsevol modificació posterior, no variïn les circumstàncies inicials que han motivat aquest informe favorable.»

5º.- En fecha 9 de diciembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable siempre que se dé cumplimiento a las normas y condiciones particulares y específicas establecidas, así como a las condiciones establecidas en el informe del técnico de patrimonio de fecha 20 de octubre de 2025, concluyendo lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions Tècniques:



Ajuntament d' Andratx

1. *Es tracta d'un projecte d'intervenció sobre un habitatge unifamiliar entre mitgeres.*

L'edificació es troba catalogada individualment dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx, a la fitxa 46AC amb un grau de protecció Ambiental.

2. *Es tracta d'una sol·licitud de llicència d'obres sense projecte per rehabilitació de la façana principal. Concretament les actuacions objecte de l'expedient són les següents actuacions:*

- *Reparacions amb morter de ciment a la façana.*
- *Desmuntatge de la xarxa de servei de gas instal·lada adossada a la façana.*
- *Neteja de façana.*
- *Pintat de façana a planta baixa.*
- *Tancament amb persiana mallorquina de la caixa exterior del comptadors.*
- *Reparació i restauració del sòcol de la façana.*
- *Reparació de persianes de fusta.*

Es tracta d'obres que corresponen a actuacions de conservació o rehabilitació, permeses tant per la normativa urbanística vigent com per la normativa específica del catàleg i les directrius de la fitxa individualitzada.

No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni augment de volum

3. *Vista la documentació presentada amb número de registre 2025-E-RE-4854, s'informa que aquesta compleix essencialment amb la normativa urbanística vigent.*
4. *Atès que aquest immoble es troba catalogat individualment dins la fitxa 46AC amb un grau de protecció Ambiental, dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament pel ple de dia 26 de novembre de 2020, consta informe favorable del Tècnic del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament, de data 20/10/2025.*

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència d'obres sense projecte per rehabilitació de façana, sempre que*



Ajuntament d' Andratx

es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes, així com a les condicions establertes a l'informe del Tècnic municipal de Patrimoni d'aquest ajuntament.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia.

La resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

La licencia urbanística constituye un acto administrativo de carácter reglado mediante el cual el ayuntamiento verifica la adecuación del acto pretendido a la ordenación urbanística y sectorial aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 144 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

TERCERO. Normativa aplicable.

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Plan Territorial Insular de Mallorca y sus modificaciones.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico, en relación con la solicitud de licencia de obras sin proyecto para obras de rehabilitación de la fachada principal de un edificio protegido, situadas en C/Mallorca,38, Andratx (07150).



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 9 de diciembre 2025, se emitió informe técnico favorable condicionado a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para obras de rehabilitación de la fachada principal de un edificio protegido, situadas en C/Mallorca,38, Andratx (07150), siempre que se dé cumplimiento a las normas y condiciones particulares y específicas establecidas, así como a las condiciones establecidas en el informe del técnico de patrimonio de fecha 20 de octubre de 2025.

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 obras sin proyecto para obras de rehabilitación de la fachada principal de un edificio protegido, siempre que se dé cumplimiento a las normas y condiciones particulares y específicas establecidas, así como a las condiciones establecidas en el informe del técnico de patrimonio de fecha 20 de octubre de 2025.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA OBRAS DE REHABILITACIÓN DE LA FACHADA PRINCIPAL DE UN EDIFICIO PROTEGIDO**, situadas en **C/MALLORCA,38, ANDRATX (07150)**, con referencia catastral 0109912DD5800N0001JJ, solicitado por **D^a. ANTONIA ALEMANY ROSSELLÓ**, siempre que se dé cumplimiento a las normas y condiciones particulares y específicas establecidas, así como a las condiciones establecidas en el informe del técnico de patrimonio de fecha 20 de octubre de 2025, y que se dan por reproducidas a todos los efectos.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (AN.P2)**

2.- Presupuesto:



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:
MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS (1,890,00.-€).

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 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).

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

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

“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



Ajuntament d' Andratx

personas y previa audiencia de la persona titular.

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

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

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

El Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **MIL OCHOCIENTOS NOVENTA EUROS (1,890,00.-€).**

Expedient 3449/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3449/2025, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA LA MODIFICACIÓN DEL ACCESO A LA PARCELA** situada en **CAMINO VELL DE CALA LLAMP N°17 (PARCELA 267, POLÍGONO 12, TM ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012002670000RO, solicitada por **Dº. STEFAN KOCH**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así



Ajuntament d' Andratx

como en el del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 24 de abril de 2025, el señor Stefan Koch, en calidad de interesado, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística sin proyecto y documentación adjunta, entre la documentación adjunta, se incluye el justificante de registro al Consell de Mallorca solicitando el informe al Departamento de Carreteras (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5295).

2º.- En fecha 28 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G..S n.º 2025-S-RE-6656).

3º.- En fecha 9 de abril de 2025, la parte interesada presenta la documentación requerida, subsanándose así la solicitud presentada (R.G.E. 2025-E-RE-6288).

5º.- En fecha 19 de mayo de 2025**, se notifica a** la parte interesada la autoliquidación número 1340919 con código de barras para su pago (R.G.S. n.º 2025-S-RE-7851), siendo abonadas por la parte interesada en fecha 12 de octubre de 2025 (R.G.E. 2025-E-RE-13410).

6º.- En fecha 17 de septiembre de 2025, el Consell de Mallorca notifica al Ayuntamiento de Andratx resolución favorable condicionada, a las prescripciones que el organismo establece en su informe de fecha 28 de agosto de 2025, del Servicio de Explotación y Conservación del Consejo de Mallorca (R.G.E. n.º 2025-E-RC-5301), en el que se establece lo siguiente:

“INFORME TÈCNIC

Antecedents

1. El 24 d'abril de 2025 l'entitat Ingeniatura S.L. (tel. contacte: 655276084) en representació de Stefan Koch, va presentar per registre telemàtic número



Ajuntament d' Andratx

33378/2025 sol·licitud per dur a terme les obres de condicionament d'accés existent.

Justificació tècnica

1. Per a l'elaboració d'aquest document s'ha considerat la classificació urbanística referida a l'assumpte d'acord amb la informació que consta al visor del Pla Territorial de Mallorca (PTM) del Consell de Mallorca (<https://cim.conselldemallorca.cat/apps/ptm/>).

2. Aquest document s'emet als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la C.A.I.B., en conseqüència no eximeix de l'obligació obtenir les llicències i autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o a d'altres Administracions públiques.

3. D'acord amb els articles 35.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, es prohibeix la construcció de nous accessos a les carreteres de les xarxes primària i secundària, excepte que es justifiqui davant l'organisme titular o gestor de la carretera que aquests compleixen simultàniament les condicions següents:

a) La inexistència d'un altre accés en la propietat de què es tracti.

b) La impossibilitat de realitzar-ho per un altre camí o per una altra carretera local pròxima.

c) Que la segregació de la finca en qüestió sigui anterior al 21 de desembre del 1974, data de publicació i

entrada en vigor de la Llei 51/1974, de Carreteres.

Per tant, com que a la parcel·la objecte d'aquesta sol·licitud ja té un accés existent, s'autoritza el condicionament de l'accés existent objecte d'aquesta sol·licitud.

Conclusió

Inform favorablement les obres de condicionament d'accés existent, a la carretera Ma-1020 PK 0+200 polígon 12 parcel·la 267, en el terme municipal d'Andratx, sempre que s'ajustin a les condicions següents:

1. Prèviament a l'inici de les obres hauran de contactar amb el personal de la nostra Secció d'Explotació per al seu replanteig (M1: 650 917 534). Així mateix, **una**



Ajuntament d' Andratx

vegada finalitzades les obres hauran de tornar a contactar amb aquest personal per comprovar la correcta execució de les esmentades obres.

2. Abans de l'atorgament de la corresponent llicència d'obres, l'Ajuntament haurà de comprovar que l'esmentada classificació urbanística és coincident amb el Planejament Urbanístic vigent.

3. **Només s'informa sobre les obres ressenyades a l'assumpte**, d'acord amb la sol·licitud presentada sense afectar la calçada amb qualsevol altre element auxiliar. En cas de voler desenvolupar altres aspectes no inclosos a aquest assumpte, s'haurà de realitzar una nova sol·licitud a aquesta Direcció Insular.

4. Aquesta autorització no suposarà l'assumpció per part d'aquesta Administració pública de cap mena de responsabilitat respecte del titular o de tercers.

5. L'autorització s'entendrà llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers. En cap cas adquirirà el peticionari dret de propietat ni de possessió sobre els terrenys que s'ocupin amb l'obra.

6. La present autorització té un termini de validesa de TRES (3) anys a partir del dia següent al de la data de recepció del present escrit, sempre que el projecte executiu no s'hagi modificat en aspectes que afectin les zones de domini públic, protecció o reserva de la carretera, quedant sense efecte a la finalització del mateix.

7. Les obres es duran a terme sota vigilància del personal encarregat de la carretera, el qual, en qualsevol moment, podrà exigir la presentació de l'autorització. Per poder complir aquest requisit, **l'autorització haurà d'estar a l'obra durant tota la seva durada**.

8. El titular de la present autorització està obligat a mantenir en bon estat d'ús i neteja les instal·lacions autoritzades. El personal al servei d'aquest Departament podrà inspeccionar les mateixes per comprovar el seu correcte manteniment.

9. No es permetrà l'acumulació de materials ni d'escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies.

10. El pla de treball haurà d'incloure les fases d'execució necessàries per a l'ús del trànsit rodat, no autoritzant-se en cap cas la seva interrupció.

11. Si amb motiu de les obres el trànsit s'ha de veure afectat, abans del



Ajuntament d' Andratx

començament de les obres s'haurà de recaptar la conformitat de l'organisme gestor del trànsit (prèvia sol·licitud de registre a l'adreça electrònica cau.traza@dgt.es de la plataforma Traza-Obras de DGT) a l'enllaç: <https://sede.dgt.gob.es/es/movilidad/comunicacion-obras-en-vias-publicas/#>

12. Les condicions que haurà de complir el condicionament de l'accés existent a parcel·la són les següents:

a) L'accés haurà de tenir un radi de gir mínim de NOU (9) metres mesurats des del caire de la calçada. La continuïtat del tancament fins al portell o barrera haurà de tenir un radi de gir mínim de CINC (5) metres mesurats des del tancament i amb la mateixa tipologia de construcció.

b) El portell o barrera estaran situats a una distància mínima de VUIT (8) metres des del caire de la calçada.

c) Per evitar futurs problemes (estacionaments, abocaments incontrolats...), l'ample màxim de l'accés al tram recte del portell o barrera serà de SIS (6) metres, excepte quan es justifiqui per raons especials.

d) El tram d'accés comprès entre la barrera i la carretera haurà de pavimentar-se degudament mitjançant ferm asfàltic o formigó igualant la geometria i tipus de secció, amb un pendent que allunyi les aigües de pluja de la carretera. L'espessor màxim del paviment serà de VINT (20) centímetres.

i) Donada l'elevada pendent del camí a l'interior de la parcel·la, s'haurà de preveure un sistema, aigües amunt de la solera de formigó, que eviti que les terres i el fang de l'interior de la parcel·la puguin abocar a la carretera Ma-1020.

l) S'haurà de contactar amb el vigilant d'explotació per tal d'adaptar les marques vials de l'accés objecte

d'aquesta sol·licitud. Correspon a aquesta direcció insular aquestes tasques.

13. S'atendrà a l'establert a la norma 8.3 IC Senyalització d'obres i al Manual d'exemples d'obres fixes del Ministeri de Foment per a la senyalització i abalisament de les obres. Aquesta serà tant diürna com nocturna i haurà de garantir la seguretat de la circulació.

14. En cas que amb obres de manteniment o implantació de senyals o d'altres



Ajuntament d' Andratx

s'afectés la xarxa, no es podrà exigir a aquest Departament cap tipus d'indemnització i serà a càrrec del titular de la canalització la seva reposició.

15. Les obres, una vegada finalitzades, no produiran cap minva de l'amplària de la calçada.

16. Les obres no modificaran el drenatge de la carretera.

17. Prèviament a l'inici de les obres, en compliment del RD 1627/1997 pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció, el promotor de les obres haurà d'assumir els principis generals de prevenció en matèria de seguretat i salut."

7º.- En fecha 11 de diciembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

- 1. Es sol·licita llicència d'obres sense projecte per adequació del accés de parcel·la a la situació de l'encapçalament. Concretament les obres consisteixen en ampliar la porta d'accés de vehicles, sense modificar l'ample de l'accés amb la calçada.*

Les actuacions sol·licitades no suposen en cap cas variació de paràmetres urbanístics.

- 2. Ates que l'accés afecta a APT Carreteres, consta resolució favorable condicionat, a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe de data 28/08/2025, del Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca.*
- 3. L'acondicionament de l'accés a la carretera haurà de donar compliment a les condicions establertes per el Departament de Carreteres al seu informe.*
- 4. Vista la documentació presentada amb numero de registre 2025-E-RE-5295, Documentació tècnica per adequació d'accés existent a parcel·la rústica, i el pressupost presentat amb numero de registre 2025-E-RE-6288 s'informa que aquesta compleix essencialment amb la normativa urbanística vigent.*

Conclusió



Ajuntament d' Andratx

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, la documentació tècnica per adequació d'accés existent a parcel·la rústica, redactada per l'arquitecta Aina Julià Ripoll presentat amb numero de registre 2025-E-RE-5295, a efectes d'atorgar la llicència d'obres sense projecte sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals de la llicència.*

*Aquesta llicència queda **CONDICIONADA** a que l'acondiciament de l'accés a la carretera doni compliment a les condicions establertes per el Departament de Carreteres al seu informe.*

El present informe s'emet des de la perspectiva tècnica, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia.

La resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

La licencia urbanística constituye un acto administrativo de carácter reglado mediante el cual el ayuntamiento verifica la adecuación del acto pretendido a la ordenación urbanística y sectorial aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 144 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

TERCERO. Normativa aplicable.

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Plan Territorial Insular de Mallorca y sus modificaciones.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento.



Ajuntament d' Andratx

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico, en relación con la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la modificación del acceso a la parcela situada en el camino Vell de Cala Llamp nº17 (parcela 267, polígono 12, TM Andratx).

Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la LUIB y en el Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM). En este sentido, se ha dejado constancia en el expediente de que, aún existiendo organismos afectados, no ha sido necesario solicitar informes a los mismos conforme a la normativa aplicable, siendo únicamente preceptivo el informe de APT Carreteras tal como se indica en el informe de la Arquitecta municipal:

“3. ORGANISMES AFECTATS:

APR Esllavissament: *Atesa la naturalesa de les obres, no serà necessari informe per part de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, segon escrit «d'Aclariments sobre els informes i autoritzacions preceptives de la direcció general» de data 11/07/2018, en el qual expressament diu:*

«Pel que fa a APR d'esllavissada, l'informe preceptiu i vinculat de l'òrgan competent a que es refereix la matriu d'ordenació de sòl rústic vigent, es requereix, d'acord amb el que es dedueix del seu contingut general, quan les actuacions de què es tractin impliquin la primera implantació d'algun dels usos previstos a la matriu, o bé quan es tracti d'un canvi en l'ús d'alguna edificació, construcció o instal·lació.

Per tant, si l'actuació que es vol dur a terme no és ni una primera implantació de l'ús, ni un canvi d'ús del mateix element constructiu o edifici, ni una modificació substancial de les característiques de l'ús actual, no és necessari sol·licitar l'emissió d'informe sobre APR d'esllavissada»

Incendis: *Atesa la naturalesa de les obres, no serà necessari informe per part de la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat del Govern de les Illes Balears,*



Ajuntament d' Andratx

segon escrit «sol·licitud d'informe per actuacions menors en zona de risc d'incendi forestal al municipi d'Andratx» de data 04/11/2021, en el qual expressament diu:

«Algunes de les sol·licitud d'informe que arriben a aquesta Direcció General en relació a expedients o usos en APR d'incendis són per realitzar obres o instal·lacions menors que no tenen repercussió en relació al risc d'incendis, ni en la seva execució ni en el seu posterior ús. Alguns exemples d'aquest tipus d'obres o instal·lacions són treballs agroforestals o de manteniment d'infraestructures agràries, com la reparació de marges, síquies, safareig, o tancaments i barreres. També obres menors interiors a edificacions ja existents o reparacions de cobertes i teulades ja existents. Són actuacions que en cap cas impliquen un increment estructural del risc d'incendis forestal.

(...)

Per agilitzar els terminis d'aquells expedients relacionats amb activitats o usos agroforestals o amb obres o instal·lacions menors en APR d'incendis, es sol·licita que s'inclogui directament en les llicències o autoritzacions que atorgui l'ajuntament la següent redacció en relació a la prevenció del risc d'incendi forestal i en l'ús de de maquinària que pugui generar espurnes i no es sol·liciti informe previ a aquesta Direcció General.

«Durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, per el qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal. En cas d'utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generi deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques susceptibles de provocar incendis forestals s'ha de tenir en compte el que estableix la Directiva 98/37/CE de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, pel que fa a les determinacions en relació al risc d'incendi.

S'establiran mesures de control si hi ha possibilitat de generar espurnes i es disposarà de mitjans necessaris per sufocar un possible conat d'incendi.

Es formarà i informarà a les persones responsables dels treballs en el possible risc d'incendis i com minimitzar-lo.»



Ajuntament d' Andratx

Vulnerabilitat d'aqüífers: Segons el que disposa l'article 2.1 del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, els usos situats en les APR de vulnerabilitat d'aqüífers queden exceptuats d'informe preceptiu 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.*

APT Carreteres: Consta resolució favorable condicionat, a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe de data 28/08/2025, del Servei d'Explotació i Conservació del Consell de Mallorca.»

QUINTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, en 11 de diciembre de 2025, se emitió informe técnico favorable condicionado a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la modificación del acceso a la parcela situada en el camino Vell de Cala Llamp nº17 (parcela 267, polígono 12, TM Andratx), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia.

Esta licencia queda **CONDICIONADA** al cumplimiento de los siguientes puntos:

- «a que l'acondiciament de l'accés a la carretera doni compliment a les condicions establertes per el Departament de Carreteres al seu informe»

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 obras sin proyecto para la modificación del acceso a la parcela situada en el camino Vell de Cala Llamp nº17 (parcela 267, polígono 12, TM Andratx), siempre que se cumpla con las condiciones generales de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** las prescripciones señalas por



Ajuntament d' Andratx

la Arquitecta municipal en su informe de 11 de diciembre de 2025.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA LA MODIFICACIÓN DEL ACCESO A LA PARCELA** situada en **CAMINO VELL DE CALA LLAMP Nº17 (PARCELA 267, POLÍGONO 12, TM ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012002670000RO, solicitada por **Dº. STEFAN KOCH**, siempre que se cumpla con las condiciones generales de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** las prescripciones señalas por la arquitecta municipal en su informe de 11 de diciembre de 2025, y que se da por reproducido a todos los efectos.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO**
- Zonificación: **SRG**

AT

APT Carretera

APR- Esllavissament

APR Incendis

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:
ONCE MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (11.405,29.- €) (incluye capítulo de seguridad y salud de 160 €).

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:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

“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:



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.

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:
ONCE MIL CUATROCIENTOS CINCO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (11.405,29.- €) (incluye capítulo de seguridad y salud de 160 €).

Expedient 5941/2025. Llicència urbanística de legalització sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **5941/2025**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE TENDAL Y TARIMA**, situadas en **C/ JUAN PAGES, 24 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 0307508DD5800N0001SJ, solicitado por Dña. **ANGELES PÉREZ HOYO**, 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,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 15 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RC-4184).

2º.- En fecha 23 de julio de 2025, se notifica a la parte interesada un requerimiento de subsanación de la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RC- 2713). La parte interesada aporta la documentación requerida el 4 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-4567).

3º.- En fecha 8 de octubre de 2025, consta informe de la celadora municipal en el que se establece lo siguiente:

“IV) Descripció dels actes:

Atès l'expedient 5941/2024, on es legalitza la instal·lació de tarima i dos tendals, presentat en dia 15/07/2025.

Atès el Decret 2025-3121 on es denega la ocupació de via pública i on s'ordena la retirada de tots el element que ocupen la via en un termini de 10 dies hàbils, notificat el dia 10/07/2025.

Personada en la citada situació, el dia 06/10/2025 es comprova que el local està tancat i no hi ha ningú. Hi ha rètol a la porta que indica que obri a les 18h.

No obstant, es comprova que s'està ocupant la via de la manera següent:

carrer Constitució:

-taules i cadires ocupant uns 8,50m x 1,65m aprox. i dos tendals de 3,50m instal·lats a una alçada de 3m.

Carrer Joan Pagès:

- plataforma desmuntable de fusta ocupant 5,40m x 1,50m.

Per tant, els elements instal·lats no s'ajusten a la descripció ni a les mesures que s'indiquen als croquis adjunts en els registres d'entrada 2025-E-RC-4184 de 15/07/2025 i 2025-E-RC-4567 de 04/08/2025.

[...]



Ajuntament d' Andratx

Descripció de les obres sense Títol habilitant:

a.- Instal·lació de dos tendals de 3,50m instal·lats a una alçada de 3m. Instal·lats entre 2018 i 2021, al carrer Constitució.

b.- Instal·lació de plataforma desmuntable de fusta, ocupant 5,40m x 1,50m. Instal·lada entre 2016 i 2018 al carrer Joan Pagès.

XII) Altres Circumstàncies:

Atès que consta Decret 2025-3121 que denega l'ocupació i que ordena la retirada de tots els elements que estan ocupant de via pública i la Cafeteria no obri fins les 18h i els matins no hi ha ningú. Per tal dur a terme la restauració de la legalitat i de donar compliment a l'article 66 de l'ordenança d'ocupació de via publica en vigor, s'hauria de donar trasllat d'aquest informe al Departament d'Activitats pel tal de que indiqui com procedir.

Així com donar trasllat al Departament de Gestió tributaria i Disciplina als efectes oportuns.”

4º.- En fecha 19 de noviembre, la parte interesa aporta documentación que se adjunta a la ya existente en el expediente (R.G.E. n.º 2025-E-RC-6740).

5º.- En fecha 9 de diciembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe desfavorable, en el que se concluye lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 08 de juliol de 2025 es signa un Decret núm. 2025-3121 de la Regidora delegada de l'àrea de serveis generals i activitats de denegació d'ocupació de via publica (exp. 10953/2022), per tant, no es disposa d'ocupació de via pública.

En data 15 de juliol de 2025 es sol·licita la legalització de dues tarimes i dos tendals. A aquest expedient es presenta croquis en el qual s'estableix les següents mesures:

- Tarima de 1,70 m x 7,00 m al c/ Joan Pagés.*
- Dos tendals de 4,00 m x1,35 m al c/ Constitució col·locats a 3 m d'alçada.*

Posteriorment, es presenta un escrit en el qual es descriu que les mesures de la plataforma són errònies i que les correctes són les següents:



Ajuntament d' Andratx

- *Tarima de 1,70 m x 5,40 m al c/ Joan Pagés*

Consta informe de la zeladora municipal signat en data 08 d'octubre de 2025 en el qual estableix:

«Personada en la citada situació, el dia 06/10/2025 es comprova que el local està tancat i no hi ha ningú. Hi ha rètol a la porta que indica que obri a les 18h.

No obstant, es comprova que s'està ocupant la via de la manera següent:

carrer Constitució:

- *taules i cadires ocupant uns 8,50m x 1,65m aprox. i dos tendals de 3,50m instal·lats a una alçada de 3m.*

Carrer Joan Pagès:

- *plataforma desmuntable de fusta ocupant 5,40m x 1,50m.*

Per tant, els elements instal·lats no s'ajusten a la descripció ni a les mesures que s'indiquen als croquis adjunts en els registres d'entrada 2025-E-RC-4184 de 15/07/2025 i 2025-E-RC-4567 de 04/08/2025.

Descripció de les obres sense Títol habilitant:

a.- Instal·lació de dos tendals de 3,50m instal·lats a una alçada de 3m. Instal·lats entre 2018 i 2021, al carrer Constitució.

b.- Instal·lació de plataforma desmuntable de fusta, ocupant 5,40m x 1,50m. Instal·lada entre 2016 i 2018 al carrer Joan Pagès.»

Consideracions tècniques

- *No consta autorització d'ocupació de via pública. La darrera que ha estat sol·licitada s'ha denegat per Decret núm. 2025-3121.*

Aquest expedient de legalització esmenarà les obres descrites a l'informe de la zeladora municipal signat en data 08 d'octubre de 2025 de l'expedient 8010/2025.

Conclusions

*Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT** en relació a la llicència sol·licitada atès que l'autorització de l'ocupació de via pública ha estat denegada.»*



Ajuntament d' Andratx

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 tendal y tarima, situadas en c/ Juan Pages, 24 (Puerto de Andratx). La documentación ha sido registrada en este Ayuntamiento en fecha 15 de julio de 2025. (R.G.E. nº 2025-E-RC-4184).

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

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



Ajuntament d' Andratx

las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.

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 RLUIBM, en fecha 9 de diciembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe técnico desfavorable a la solicitud de licencia de legalización de tendal y tarima, situadas en C/ Juan Pages, 24 (Puerto de Andratx), al constar denegada la autorización de ocupación de la vía pública.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de legalización de tendal y tarima, situadas en C/ Juan Pages, 24 (Puerto de Andratx), al constar denegada la autorización de ocupación de la vía pública.

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

PRIMERO.- Denegar **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE TENDAL Y TARIMA**, situadas en **C/ JUAN PAGES, 24 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 0307508DD5800N0001SJ, solicitado por Dña. **ANGELES PÉREZ HOYO**, al constar denegada la autorización de ocupación de la vía pública.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**



Ajuntament d' Andratx

- Zonificación: **Plurifamiliar 2 (AN-P2)**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **MIL OCHOCIENTOS EUROS (1.800,00€)**

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

- **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).
- **NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX – NS'23:** Aprovades definitivament 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).
- **LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre:** Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-2017).
- **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.

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se le hubiera interpuesto recurso



Ajuntament d' Andratx

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 ochocientos euros (1.800,00€)**

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

No obstante, el órgano de gobierno resolverá lo que estime más conveniente.

Expedient 6078/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 6078/2025, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA EXCAVACIÓN DE ZANJA Y RELLENO DE TIERRA VEGETAL** situada en **C/ CALLE ULLASTRE, 12, 07157 LA MOLA, PORT D'ANDRATX**, con referencia catastral 5966606DD4766N0001DA, solicitada por la entidad **MP6 ARQUITECTURA SLP** en representación de **Dº. ANDRE RENE ERWIN STUDENT**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así como en el 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 17 julio de 2025, la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9630), siendo completado en fecha 22 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9817).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 22 de agosto de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G..S n.º 2025-S-RE-12934).

3º.- En fecha 27 de agosto de 2025, la parte interesada presenta la documentación requerida, subsanándose así la solicitud presentada (R.G.E. 2025-E-RE-11020).

4º.- En fecha 3 de septiembre de 2025, consta revisió de organismes de la Arquitecta municipal, donde se concluye que deberá solicitarse lo siguiente a la Direcció General de Recursos Hídricos:

“Declaració responsable, en zona de servitud en zona de policia, per tractar-se d'obres que no produeixin alteracions substancials del relleu natural i es respecta la, i es contemplan a l'article 78 bis, del reglament del domini públic hidràulic. RDPH, modificat pel RD 665/2023, de 18 de juliol (BOE núm 208 de 31 d'agost de 2023)”

5º.- En fecha 10 de noviembre de 2025, la parte interesada aporta informe emitido por la Direcció General de Recursos Hídricos, que concluye lo siguiente:

“1. S'informa que el projecte d'obra de reforma d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina al carrer Ullastre 12, al terme municipal d'Andratx, no té afectacions al domini públic hidràulic de les aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud, policia) ni a zones inundables o potencialment inundables.

2. Això no obstant, s'observa que la zona d'actuació pot estar afectada per la zona de protecció del domini públic maritimoterrestre i que, per tant, s'hauran d'obtenir els permisos i autoritzacions que corresponguin per part de l'òrgan competent, així com qualssevol altres autoritzacions, llicències o permisos que corresponguin per part d'altres serveis de l'Administració Hidràulica, d'altres administracions i, si escau, dels propietaris de terrenys particulars.”

6º.- En fecha 18 de diciembre de 2025, la Arquitecta municipal emitió informe favorable concluyendo lo siguiente:

«6. INFORME TÈCNIC:

Consideracions Tècniques:

- 1. Es tracta d'una llicència d'obres sense projecte per excavació d'una rasa als llindars amb veïns, per posteriorment reomplir amb terra vegetal i permetre la*



Ajuntament d' Andratx

plantació d'arbusts.

El nivell d'acabat, un cop reomplert, serà el mateix nivell natural existent.

2. *A l'expedient 2881/2021es va fer constar que l'edificació que hi ha dins aquesta parcel·la es troba en situació de fora d'ordenació per l'execució d'ampliacions sense la corresponent llicència.*

L'objecte de les actuacions sol·licitades dins aquesta llicència corresponen a actuacions exteriors sense afectar a l'edificació existent.

No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni tindrien la consideració d'obres de nova planta, per tant permeses per la normativa urbanística vigent.

3. *La parcel·la objecte d'aquesta actuació no disposen de condició de solar atès que es troba dins la UA/5PA, la qual no es troba executada ni desenvolupada. L'article 25.2 de la LUIB estableix la necessitat de la condició de solar per a que es puguin atorgar llicències d'edificació.*

Atesa la naturalesa de la llicència sol·licitada no es tracta d'una obra d'edificació i per tant es pot autoritzar.

4. *Amb la sol·licitud s'adjunta la següent documentació:*

- assumeix de la direcció de les obres*
- contracte i fiança amb MAC Insular*

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència d'obres sense projecte per excavació de rases i reomplert amb terra vegetal, segons documentació presentada amb número de registre 2025-E-RE-9817 signada pels arquitectes Asensio Peña Velázquez i Vincent Roubaud, sempre que es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia.

La resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de



Ajuntament d' Andratx

mayo.

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

La licencia urbanística constituye un acto administrativo de carácter reglado mediante el cual el ayuntamiento verifica la adecuación del acto pretendido a la ordenación urbanística y sectorial aplicable, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 144 y siguientes de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

TERCERO. Normativa aplicable.

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Plan Territorial Insular de Mallorca y sus modificaciones.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico, en relación con la solicitud de licencia de obras sin proyecto para excavación de zanja y relleno de tierra vegetal situada en c/ Ullastre, 12, 07157 La Mola, Port d'Andratx.

Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la LUIB y en el Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM). En este sentido, se ha dejado constancia en el expediente de que, existiendo organismos afectados, es preceptivo el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos tal como se indica en el informe de la Arquitecta municipal:

“3. ORGANISMES AFECTATS:



Ajuntament d' Andratx

Recursos Hídrics: Consta informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 29 d'octubre de 2025, relatiu al projecte de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, al qual també es fa referència a que al mateix emplaçament s'està tramitant un altre expedient per actuació menor d'excavació d'una rasa i rebliment posterior amb terra vegetal per a plantació, segons el qual es conclou que no té afectacions al domini públic hidràulic de les aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud, policia) ni a zones inundables o potencialment inundables."

QUINTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, en 18 de diciembre de 2025, se emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para excavación de zanja y relleno de tierra vegetal situada en c/ Ullastre, 12, 07157 La Mola, Port d'Andratx, siempre que se cumpla con las normas y condiciones particulares y específicas establecidas en la licencia.

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 obras sin proyecto para excavación de zanja y relleno de tierra vegetal situada en c/ Ullastre, 12, 07157 La Mola, Port d'Andratx, siempre que se cumpla con las normas y condiciones particulares y específicas 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 DE OBRAS SIN PROYECTO PARA EXCAVACIÓN DE ZANJA Y RELLENO DE TIERRA VEGETAL** situada en **C/ CALLE ULLASTRE, 12, 07157 LA MOLA, PORT D'ANDRATX**, con referencia catastral 5966606DD4766N0001DA, solicitada por la entidad **MP6 ARQUITECTURA SLP** en representación de **Dº. ANDRE RENE ERWIN STUDENT**, siempre que se cumpla con las normas y condiciones particulares y específicas establecidas en la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:



Ajuntament d' Andratx

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.648,94.- €)** (NO incluye capítulo de seguridad y salud).

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 '23:** aprobadas 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).

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

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

“5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos



Ajuntament d' Andratx

establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de:
CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.648,94.- €) (NO incluye capítulo de seguridad y salud).



Ajuntament d' Andratx

Expedient 5051/2023. Procediments Judicials	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vista la diligencia de ordenación de la Letrada de la Administración de Justicia de 10 de diciembre de 2025 por la que se declara firme la sentencia dictada en el procedimiento de recurso de apelación 0000360/2024 del TSJIB, se informa lo siguiente

ANTECEDENTES

1º.- En el seno del expediente de Disciplina Urbanística n.º 6657/2020, la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 1 de octubre de 2021, acordó:

“SEGUNDO.- IMPONER a MARC RYAD HACHEMI, con NIF núm. Y-727XXXX-N, en concepto de propietario, una sanción de 3.270,68 € y a PEDRO VANRELL GARAU, con DNI n.º 7819XXXX-L, en concepto de constructor, una sanción de 3.270,68 €, por la comisión de una infracción MUY GRAVE tipificada en el art. 163.2.d).iii LUIB con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Avenida Juan Carlos I, 1 Andratx, referencia catastral nº 0411001DD5801S0001KL, consistentes en:

- Sustitución de 5 vigas de madera con su correspondiente bovedilla en el forjado intermedio.

- Colocación de 3 perfiles IPN para reforzar el forjado intermedio.

Se adjuntan al presente acuerdo las liquidaciones de las sanciones”.

2º.- En fecha 6 de febrero de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-1131, PEDRO VANRELL GARAU presentó solicitud de declaración de la caducidad del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y del procedimiento sancionador incoado contra el compareciente por la presunta infracción urbanística cometida en Avenida Juan Carlos I, 1 de Andratx.

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 23 de junio de 2023, acordó:

“PRIMERO.- DESESTIMAR la solicitud presentada por PEDRO VANRELL GARAU en fecha 6 de febrero de 2023, RGE n.º 2023-E-RE-1131, de caducidad del procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física



Ajuntament d' Andratx

alteradas y el procedimiento sancionador expediente n.º 6657/2020 iniciados por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 25 de septiembre de 2020 y resueltos por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 1 de octubre de 2021, por los motivos expuestos en los fundamentos jurídicos”.

4º.- Pedro Vanrell Garau interpuso recurso contencioso-administrativo, por la vía del procedimiento para la protección de derechos fundamentales de la persona, contra la sanción por presunta infracción urbanística impuesta de plano al recurrente por parte del Ayuntamiento de Andratx en el seno del expediente sancionador núm. 6657/2020, lo que dio lugar al procedimiento DF DERECHOS FUNDAMENTALES 0000004 /2023 seguido ante el JDO. CONTENCIOSO/ADMTVO. N. 1 PALMA DE MALLORCA.

5º.- En fecha 28 de noviembre de 2023 la Magistrada-Juez del Juzgado Contencioso-administrativo n.º 1 de Palma de Mallorca dictó la Sentencia n.º 637/2023 cuyo fallo es el siguiente:

“Inadmito el recurso presentado por el procurador D. Rafael Amengual Vaquer, en representación de PEDRO VANRELL GARAU. Condeno en costas a la parte actora.”.

6º.- Contra la anterior sentencia Pedro Vanrell Garau interpuso recurso de apelación lo que dio lugar al procedimiento AP RECURSO DE APELACION 0000360/2024 seguido ante T.S.J.ILLES BALEARS SALA CON/AD PALMA.

7º.- En fecha 14 de octubre de 2025 el Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears dictó Sentencia n.º 407/2025 cuyo fallo es el siguiente:

“1º) Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. PEDRO VANRELL GARAU contra la sentencia núm. 637/2023, de 28 de noviembre, dictada por la Ilma Sra. magistrada-juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 1 de Palma, la cual se REVOCA y en su lugar se acuerda:

A) Desestimar la causa de inadmisibilidad invocada por la administración demandada y el Ministerio Fiscal.

B) Estimar el recurso contencioso-administrativo.

C) Declarar nula la sanción impuesta por el Ayuntamiento de Andratx al Sr. Vanrell Garau en el procedimiento sancionador núm. 6657/2020 así como las



Ajuntament d' Andratx

actuaciones de apremio de la misma, por vulneración del art. 24 de la Constitución.

D) Imponer las costas de primera instancia a la administración demandada con el límite de la suma de 3.000 € por todos los conceptos, sin perjuicio de las restantes limitaciones derivadas de la aplicación del art. 139,4º LJCA

2º) Sin costas en esta segunda instancia”.

8º.- Consta en el expediente diligencia de ordenación de la Letrada de la Administración de Justicia de 10 de diciembre de 2025 por la que se declara firme la sentencia dictada en el procedimiento de recurso de apelación 0000360/2024 del TSJIB (recibida por Lexnet el 07/01/2026).

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERO.- El artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa dispone que la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de este orden jurisdiccional, y su ejercicio compete al que haya conocido del asunto en primera o única instancia. Las partes están obligadas a cumplir las sentencias en la forma y términos que en éstas se consignan.

SEGUNDO.- De acuerdo con el artículo 104 del mismo texto legal, el órgano que haya llevado a cabo la actividad objeto de recurso es el que tiene que llevar a puro y debido efecto la sentencia y tiene que practicar lo que exija el cumplimiento de las declaraciones contenidas a la decisión judicial.

TERCERO.- Según recoge la Sentencia n.º 407/2025, de 14 de octubre de 2025, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears:

“La discrepancia en el caso se centra en determinar si las notificaciones realizadas por vía electrónica –en particular, de la resolución sancionadora– son correctas, pues a falta de notificación se habría ejecutado la sanción con vulneración al derecho defensa impidiendo el acceso a los recursos.

Conforme al art. 41 LPAC las notificaciones se practicarán preferentemente por medios electrónicos y, en todo caso, cuando el interesado resulte obligado a recibirlas por esta vía.



Ajuntament d' Andratx

El recurrente, como particular, no estaba obligado a recibir las notificaciones por vía

electrónica. Pese a ello el indicado precepto señala que “Los interesados que no estén obligados a recibir notificaciones electrónicas, podrán decidir y comunicar en cualquier momento a la Administración Pública, mediante los modelos normalizados que se establezcan al efecto, que las notificaciones sucesivas se practiquen o dejen de practicarse por medios electrónicos”. Pues bien, **no consta, ni la Administración demandada alega, que el recurrente hubiera solicitado que las notificaciones le fueran practicadas por medios electrónicos.**

La Ley también prevé que “Reglamentariamente, las Administraciones podrán establecer la obligación de practicar electrónicamente las notificaciones para determinados procedimientos y para ciertos colectivos de personas físicas que, por razón de su capacidad económica, técnica, dedicación profesional u otros motivos quede acreditado que tienen acceso y disponibilidad de los medios electrónicos necesarios”. En el caso, no consta que la administración municipal hubiese dictado tal disposición que afectase al colectivo profesional de constructores que actuaran en el municipio.

El RD 203/2021, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos, prevé en su art. 42 que, con independencia de que un interesado no esté obligado a relacionarse electrónicamente con las Administraciones Públicas o de que no haya comunicado que se le practiquen notificaciones por medios electrónicos, su comparecencia voluntaria o la de su representante en la sede electrónica o sede asociada de una Administración, organismo público o entidad de derecho público

vinculado o dependiente o a través de la Dirección Electrónica Habilitada única, y el posterior acceso al contenido de la notificación o el rechazo expreso de esta tendrá plenos efectos jurídicos (art. 42.2 RD 203/2021). En nuestro caso, no consta que ello ocurriese.

No ha de ser objeto de discusión que la remisión de un correo electrónico, aunque contenga la resolución, no equivale a notificación por medios electrónicos. El art. 41 LPAC ya señala que “el interesado podrá identificar un dispositivo electrónico y/o una dirección de correo electrónico que servirán para el envío de los avisos



Ajuntament d' Andratx

regulados en este artículo, pero no para la práctica de notificaciones”, dado que no hay garantías de la identidad de la persona que accede al correo electrónico. Por ello la Ley impone que las notificaciones electrónicas se practicarán mediante comparecencia en la sede electrónica de la Administración u Organismo actuante, a través de la dirección electrónica habilitada (DEH) única o mediante ambos sistemas, según disponga cada Administración u Organismo.

En consecuencia, el recurrente debía ser notificado en papel. La notificación electrónica en tal caso únicamente será válida siempre que “permita tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma”. Ya se ha indicado que, a pesar de que se envió al recurrente un aviso a un correo electrónico de conformidad con el art. 41,6º LPAC, no consta que tuviera acceso a la sede electrónica habilitada.

La Administración municipal, en todo momento tuvo conocimiento del domicilio del recurrente, habiéndole notificado en el mismo la propuesta de resolución. Incluso en el expediente consta adjunta a la resolución sancionadora la “carta de pago” que señala el domicilio del Sr. Vanrell. Pero nunca le fue enviada.

La única notificación válida al recurrente en todo el procedimiento sancionador lo fue la de aquella propuesta de resolución de fecha 23/02/2021 que incluso luego se vio sustituida por la posterior de 27/09/2021 recogiendo hechos posteriores a la anterior. Así, ni se le notificó el acuerdo de inicio (se intentó en el domicilio del promotor, no del constructor recurrente), ni se le notificó la propuesta de resolución de 27/09/2021, como tampoco la resolución sancionadora. En definitiva, se ejecutó una sanción impuesta de plano que conlleva su nulidad por afectación al derecho de defensa.

Para supuesto similar, la ya mencionada sentencia del TC 84/2022, de 27 de junio, en su fundamento jurídico 4º se refiere a que también en aquel caso: “... le fue incoado un procedimiento sancionador, respecto de cuya tramitación y resolución final fue desconocedor hasta la apertura de la vía de apremio. (...) La concurrencia de los factores apuntados lleva a considerar que, ante lo infructuoso de las comunicaciones practicadas por vía electrónica, la administración debería haber



Ajuntament d' Andratx

desplegado una conducta tendente a lograr que las mismas llegaran al efectivo conocimiento del interesado, pues a ello viene obligada conforme a la síntesis doctrinal expuesta.”

Procede, en consecuencia, estimar el recurso de apelación declarando nula la sanción y su ejecución”.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Darse por enterada del fallo de la Sentencia n.º 407/2025, de 14 de octubre de 2025, del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears cuyo fallo es el siguiente:

“1º) Estimar el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. PEDRO VANRELL GARAU contra la sentencia núm. 637/2023, de 28 de noviembre, dictada por la Ilma Sra. magistrada-juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 1 de Palma, la cual se REVOCA y en su lugar se acuerda:

A) Desestimar la causa de inadmisibilidad invocada por la administración demandada y el Ministerio Fiscal.

B) Estimar el recurso contencioso-administrativo.

C) Declarar nula la sanción impuesta por el Ayuntamiento de Andratx al Sr. Vanrell Garau en el procedimiento sancionador núm. 6657/2020 así como las actuaciones de apremio de la misma, por vulneración del art. 24 de la Constitución.

D) Imponer las costas de primera instancia a la administración demandada con el límite de la suma de 3.000 € por todos los conceptos, sin perjuicio de las restantes limitaciones derivadas de la aplicación del art. 139,4º LJCA

2º) Sin costas en esta segunda instancia”.

SEGUNDO.- Ejecutar en sus estrictos términos la mencionada sentencia y en consecuencia dar traslado del acuerdo a Tesorería para que proceda a la devolución de ingresos indebidos en relación a la sanción impuesta por acuerdo de la Junta de



Ajuntament d' Andratx

Gobierno Local de fecha 1 de octubre de 2021 a PEDRO VANRELL GARAU, con DNI n.º 7819XXXX-L, liquidación n.º 1193949, declarada nula por la sentencia judicial que se ejecuta.

TERCERO.- Dar traslado del acuerdo a la Unidad de Disciplina a los efectos oportunos.

CUARTO.- Remitir el presente acuerdo de ejecución de sentencia al Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Palma a los efectos oportunos.

Expedient 2245/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2245/2019, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 16 de julio de 2021, acordó:

“PRIMERO.- ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en la ejecución de una piscina, lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos, y en consecuencia:

A) SEÑALAR que la persona interesada debe presentar el proyecto de restablecimiento de cambio de uso ante este ayuntamiento en el plazo máximo de dos (2) meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del presente acuerdo, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras



Ajuntament d' Andratx

administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que, de acuerdo con el informe del Arquitecto Técnico Municipal de 07/11/2019, es de tres (3) meses.

Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si son posteriores.

En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo para que el interesado cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de ésta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

SEGUNDO.- IMPONER a RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, una sanción de 43.351,00 €, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).ii LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en la ejecución de una piscina.

A) Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la sanción.

B) Informar que de acuerdo con el art. 176 de la LUIB en su redacción aplicable al presente expediente, establece que el restablecimiento de la realidad física alterada hará que la sanción se reduzca en un 80% si se hiciera después de la resolución



Ajuntament d' Andratx

que ordene el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. Se devolverá el importe correspondiente en caso de que ya se hubiera satisfecho.

TERCERO.- NOTIFICAR [...]”.

2º.- En fecha 24 de enero de 2022, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 16 de juliol de 2021, ordenar el restabliment de la realitat física alterada i imposició sanció.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SR. RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, en data 01-09-2021,(BOE Núm. 209).

El termini per presentar recurs de reposició davant l'Ajuntament era del 02/09/2021 a 01/10/2021 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de demolició davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar expedient de multes coercitives”.

3º.- Consta en el expediente informe de titularidad catastral incorporado el 24 de enero de 2022:

“REFERENCIA CATASTRAL

07005A012002620001TA

Localización.

Es:E Pl:00 Pt:01 Polígono 12 Parcela 262

PORT. ANDRATX (ILLES BALEARS)

TITULARIDAD CATASTRAL

Apellidos Nombre/Razón Social: HOOPER RONALD JAMES LOVELUCK

NIF/NIE: Y289**N**

Domicilio fiscal : ***



Ajuntament d' Andratx

Derecho: 100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración: 17/05/2013”.

4º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 4 de febrero de 2022, acordó incoar expediente para la imposición de multas coercitivas contra RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en “la ejecución de una piscina,”, por un importe cada vez de 2.477,20 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

5º.- En fecha 28 de marzo de 2022 la administrativa emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 04 de febrer de 2022, incoar expedient de multes coercitives.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SR. RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, en data 02/03/2022.

El termini per presentar escrit d'al·legacions davant l'Ajuntament era del 03/03/2022 a 23/03/2022 i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar primera multa coercitiva”.

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 15 de julio de 2022, acordó imponer la primera multa coercitiva contra RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, hasta el cumplimiento de la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 262 del



Ajuntament d' Andratx

Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en “la ejecución de una piscina,”, por un importe de 2.477,20€, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

7º.- En fecha de 14 de octubre de 2022, la Administrativa de Disciplina emitió Diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 158 de juliol de 2022, imposició primera multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SR. RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, en data 02/09/2022 (BOE Núm. 211).

El termini per presentar recurs de reposició era del 05/09/2022 a 04/10/2022 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar segona multa coercitiva.”

8º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 31 de marzo de 2023, acordó imponer a RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, la segunda multa coercitiva de 2.477,20 € por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en “la ejecución de una piscina”, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

9º.- En fecha 28 de junio de 2023 la administrativa emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística



Ajuntament d' Andratx

Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 31 de març de 2023, imposició tercera multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SR. RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, en data 29/04/2023 (rebutjada per la seu electrònica).

El termini per presentar recurs de reposició era del 01/05/2023 a 29/05/2023 i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar tercera multa coercitiva”.

10º.- En fecha 3 de julio de 2023 se incorpora al expediente la titularidad catastral:

HOOPER RONALD JAMES LOVELUCK Y289****N 100,00% de propiedad

11º.- En fecha de 7 de julio de 2023, la Junta de Gobierno Local acordó imponer a RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, la tercera multa coercitiva de 2.477,20 € por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en “la ejecución de una piscina”, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

12º.- En fecha de 11 de octubre de 2023, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 7 de juliol de 2023, imposició tercera multa coercitiva. Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat: ☐ SR. RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, en data 21/07/2023 (rebutjada per la seu electrònica).



Ajuntament d' Andratx

El termini per presentar recurs de reposició era del 22/07/2023 a 21/09/2023 i a data actual no s'ha presentat cap recurs. Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de llicències”

13º.- En fecha de 6 de junio de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó imponer a RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, la cuarta multa coercitiva de 2.477,20 € por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en “la ejecución de una piscina”, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

14º.- En fecha de 2 abril de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 6 de juny de 2024, d'imposició quarta multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar al següent interessat:

☐ *SR. RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, en data 18/06/2024 (rebutjada per la seu electrònica).*

El termini per presentar recurs de reposició era del 19/06/2024 a 18/07/2024 i a data actual no s'ha presentat cap recurs. Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de llicències.»

15º.- En fecha de 11 abril de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó imponer a RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, la quinta multa coercitiva de 2.477,20 € por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en “la



Ajuntament d' Andratx

ejecución de una piscina”, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

16º.- En fecha de 20 de octubre de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emitió diligencia mediante la cual hace constar que:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 11 d'abril de 2025, d'imposició quinta multa coercitiva.

Atès que l'Acord es va notificar al següent interessat:

SR. RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, en data 30/04/2025 (rebutjada per la seu electrònica). El termini per presentar recurs de reposició era del 02/05/2025 a 30/05/2025 i a data actual no s'ha presentat cap recurs. Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.»

17º.- En fecha de 24 de octubre de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó imponer a RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, la sexta multa coercitiva de 2.477,20 € por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en “la ejecución de una piscina”, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

18º.- En fecha de 12 de enero de 2026, la Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 2245/2019, en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 24 d'octubre de 2025, d'imposició de sexta multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar al següent interessat:



Ajuntament d' Andratx

SR. RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, en data 08/11/2025 (rebutjada per la seu electrònica).

El termini per presentar recurs de reposició era del 10/11/2025 a 08/12/2025 i a data actual no s'ha presentat cap recurs. Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències. Atès tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar sèptima multa coercitiva.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 194 LUIB regula el incumplimiento de la orden de restablecimiento:

*“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la **imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros**. En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.*

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.

4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de



Ajuntament d' Andratx

inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado”.

En la orden de restablecimiento, adoptada por la Junta de Gobierno Local el día 16/07/2021, se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento. El acuerdo se notificó el 01/09/2021, por tanto el plazo acabó el 01/11/2021.

Consta en el expediente Diligencia de la Administrativa de Disciplina de fecha 12/01/26 en la que hace constar que “*segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències*”.

La ejecución de la piscina se valoró por el Arquitecto Técnico Municipal, el 7 de noviembre de 2019, por un importe de 24.772,00 €

Por tanto, procede imponer multas coercitivas por un importe cada vez de **2.477,20 €**, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

SEGUNDO.- En virtud del art. 194.2 LUIB, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

TERCERO.- El artículos 97 a 101 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regulan las multas coercitivas como uno de los medios de ejecución forzosa. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponer con este carácter y compatible con ellas.

CUARTO.- El artículo 193 LUIB regula el proyecto de restablecimiento:

”1. Como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos



Ajuntament d' Andratx

que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado *no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:*

a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.

d) En caso de que la orden de restablecimiento haya sido dictada o que el procedimiento de restablecimiento haya sido iniciado por una administración distinta de la municipal, una vez elaborado, y en su caso visado, el proyecto de



Ajuntament d' Andratx

restablecimiento y antes de presentarlo ante el ayuntamiento, la persona interesada solicitará de aquella administración la emisión de un informe, que se regirá por las siguientes reglas:

- i. Se adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto.*
- ii. El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos que se pretendan restablecer con el proyecto abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística.*
- iii. La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y notificar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, la persona interesada ya podrá presentar el proyecto ante el ayuntamiento.*
- iv. La administración emisora notificará el informe a la persona solicitante y también al ayuntamiento para su conocimiento.*

2. Cuando la infracción urbanística consista en la realización sin el título urbanístico habilitante preceptivo de:

- i. La demolición de una construcción, edificación o instalación existente y el levantamiento de otra.*
- ii. La reforma integral de una construcción, edificación o instalación.*
- iii. La implantación de un nuevo uso diferente del preexistente.*

Si la construcción, edificación, instalación o uso preexistente se encuentra en situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la presente ley, el restablecimiento de la realidad física alterada en ningún caso podrá comportar la recuperación de la construcción, edificación, instalación o uso preexistente. Todo ello sin perjuicio de que la normativa vigente sobre edificios fuera de ordenación, inadecuados o existentes pueda implicar otros supuestos en que no se pueda recuperar la situación preexistente".

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2253, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente



Ajuntament d' Andratx

ACUERDO

PRIMERO.- IMPONER a RONALD JAMES LOVELUCK HOOPER, con NIE nº Y289XXXXN, la séptima multa coercitiva de **2.477,20 €** por incumplir la orden de restablecimiento de la realidad física alterada dictada por la Junta de Gobierno Local en fecha 16 de julio de 2021, por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Parcela 262 del Polígono 12 Andratx, referencia catastral n.º 07005A012002620001TA, consistentes en *“la ejecución de una piscina”*, apercibiéndole que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

- Se adjunta al presente acuerdo la liquidación de la séptima multa coercitiva.

SEGUNDO.- Advertir que, la imposición de las multas coercitivas se reiterará hasta lograr la completa ejecución de lo ordenado, o, como máximo, hasta la imposición de doce multas coercitivas. En virtud del art. 194.2 LUIB, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva procede la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento a costa de la persona interesada.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer



Ajuntament d' Andratx

directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 8138/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 8138/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 2 de octubre de 2024 el Inspector de Obras y Actividades emite informe de inspección n.º 328/24 por una inspección realizada el 01/10/2024 en AV BARTOMEU ESTEVA 39 PL:00 PT:01 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0603111DD5800S0011T, en el que describe que se están ejecutando obras sin título habilitante:

“El pasado día 25 de septiembre de 2024, el inspector de obras que suscribe, se persona en la citada ubicación e intenta acceder al interior del local sin éxito. Al poco tiempo se persona D. Pedro Navarro indicandome, que se indentifica como el marido de la propietaria, y que en este momento no tiene la llave para poder acceder al interior. Se concerta una cita para el 1 de octubre a las 10 horas y se realizan unas fotografías desde la parte exterior.

Personado en la citada ubicación el día 1 de octubre de 2024, a las 10:01 horas, me encuentro con D. Pedro Navarro Oriente, con DNI 42XXXX3Z, en calidad de marido de la propietaria, que me da acceso al local.

Al acceder al local se ha podido comprobar que se están realizando obras de reforma que, en el momento de la visita, se encuentran paradas. El compareciente me comenta que están adecuando el local para darle un uso de almacén. Al solicitarle la licencia de obras me comenta que se presentó una comunicación previa con número de expedinte 7322/2024 y el día 26 de septiembre se presentó



Ajuntament d' Andratx

documentación complementaria.

Las obras que se están realizando consisten en:

- 1. Desmontaje de cerramiento (puerta de entrada al local de cristal)*
- 2. Construcción de muro en zona de la entrada.*
- 3. Colocación de carpintería metálica consistente en una puerta y una ventana de pvc.*
- 4. Demolición de tabique de separación entre local y almacén.*
- 5. Demolición tabique de zona de ducha.*
- 6. Tabique ladrillo cerámico para cierre entrada baño.*
- 7. Demolición falso techo.*
- 8. Cierre con placas de yeso laminado de la parte superior de la zona de la entrada.*
- 9. Modificación rampa entrada discapacitados. Revisada la base de datos municipal, se ha comprobado que para la realización de estas obras consta el expediente 7322/2024. En este expediente no se reflejan todas las obras que se han ejecutado y consta un informe técnico en el que se informa que se deben parar las obras. Con los medios que tengo a mi alcance, no se puede determinar la fecha de ejecución de dichas obras*

[...]

Descripción de las obras sin licencia:

- Desmontaje de puerta de cristal de acceso a local. 3,40 x 2,22 m.*
- Construcción de muro en zona de la entrada. 2,5 m2*
- Colocación de carpintería metálica consistente en una puerta y una ventana de pvc.*
 - 1 ventana de 2,26 x 124,5.*
 - 1 puerta de 2,22 x 0,90 m.*
- Demolición de tabique de separación entre local y almacén. 8 m2*



Ajuntament d' Andratx

- Demolición tabique de zona de ducha 4 m2
- Tabique ladrillo cerámico para cierre entrada baño. 1,5 m2
- Demolición falso techo. 60 m2
- Cierre con placas de yeso laminado de la parte superior de la zona de la entrada. 4,5 m2
- Modificación rampa de acceso discapacitados”.

Identifica como personas responsables a:

“Personas responsables:

TITULAR (100%)

NOMBRE OSSA ZAPATA MARIA EUGENIA DNI/CIF ***0946**”.

2º.- En fecha de 7 de octubre de 2024, mediante Decreto número 3710 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió:

“PRIMERO.- ORDENAR LA SUSPENSIÓN de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en AV BARTOMEU ESTEVA 39 PL:00 PT:01 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0603111DD5800S0011T, a OSSA ZAPATA MARIA EUGENIA, con NIF nº ***0946** [...]”

3º.- En fecha de 10 de octubre de 2024, el Celador Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“II) Descripción de los actos:

Personado en la citada ubicación, el día 10 de octubre a las 11:53 horas, se ha procedido a realizar una inspección para determinar el estado de la obra tras haber realizado la suspensión de obras. Se comprueba que la obra se encuentra en el mismo estado que el reflejado en el informe de inspección de fecha 02/10/2024.”

4º.- En fecha de 11 de octubre de 2024, la Técnica Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras:

“**INFORME TÉCNICO VALORACIÓN:**



Ajuntament d' Andratx

1. *En el informe emitido por el inspector de obras municipal, de 02.10.2024, se indica que se están ejecutando obras correspondiente con:*

Las obras que se están realizando consisten en:

- 1. Desmontaje de cerramiento (puerta de entrada al local de cristal)*
- 2. Construcción de muro en zona de la entrada.*
- 3. Colocación de carpintería metálica consistente en una puerta y una ventana de pvc.*
- 4. Demolición de tabique de separación entre local y almacén.*
- 5. Demolición tabique de zona de ducha.*
- 6. Tabique ladrillo cerámico para cierre entrada baño.*
- 7. Demolición falso techo.*
- 8. Cierre con placas de yeso laminado de la parte superior de la zona de la entrada.*
- 9. Modificación rampa entrada discapacitados.*

Las obras se encuentran sin terminar y paralizadas.

- 1. Por ello, se procede a valorar dichas obras ya ejecutadas e indicadas por el inspector de obras.*
- Desmontaje de cerramiento (puerta de entrada a local), y colocación de nueva carpintería metálica y ventana con persiana mallorquina: 2.830,00.-€**
 - Construcción de muro en zona entrada con bloque de 20 por 1 metro altura y 2,25 largo y columna de 20x20 y 2,20 de altura, para colocación de ventana y puerta. Enfoscar muro con montero fino blanco.: 685,00.-€**
 - Demolición de tabique de separación entre local y almacén (8m2), para cambio de uso de local a almacén: 212,24.-€**
 - Demolición de tabique zona ducha (4m2), para cambio de uso de local a almacén: 94,68.-€**
 - Ejecución de tabique cerámico para cierre entrada baño 1,5m2): 96,57.-€**
 - Demolición de falso techo en local (60m2): 355,20.-€**



Ajuntament d' Andratx

- **Colocación de placas de yeso en zona entrada (4,5 m²): 230,13.-€**
- **Modificación de rampa de acceso para discapacitados: 268,25.-€**
- **Contenedor para recogida de residuos máx. 4,2 m³, incluido transporte a vertedero: 220,00.-€**

Total valoración de obras ejecutadas sin licencia: 4.992,07.-€ - PEM

1. *Las obras ejecutadas sin licencia, no se consideran manifiestamente contrarias a normativa urbanística por lo que a priori, **podrían legalizarse siempre que se cumplan con la normativa vigente.***
2. *El plazo estimado para realizar las tareas materiales de reposición se estima en 1 mes.”*

5º.- En fecha de 18 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento de restablecimiento y sancionador.

6º.- En fecha de 5 de junio de 2025, la Instructora del procedimiento emite diligencia mediante la cual hace constar la suspensión del plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento y del procedimiento sancionador por presentación de legalización por parte del interesado en fecha de 20 de mayo de 2025, RGE 2025-E-RE-7021.

7º.-En fecha de 19 de diciembre de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

«CONCEDER LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRA Y REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA DE PRECIO LIMITADO, situado en AV BARTOMEU ESTEVA 39 (ANDRATX), referencia catastral nº 0603111DD5800S0011TO, solicitado por CRISTIAN LOPEZ REOLID en nombre y representación de MARIA EUGENIA OSSA ZAPATA, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 20 mayo de 2025 (RGE 2025-E-RE-7021), proyecto redactado por el arquitecto técnico Cristian Lopez Reolid 1686 COAATMCA, con visado COAIB n.º 2025/03997 de 15/05/2025»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El artículo 186 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) dispone que toda infracción urbanística dará lugar a dos



Ajuntament d' Andratx

procedimientos:

- a) El procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas.
- b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento procede finalizarlo puesto que en fecha de 19 de diciembre de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó «*CONCEDER LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRA Y REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA DE PRECIO LIMITADO, situado en AV BARTOMEU ESTEVA 39 (ANDRATX), referencia catastral nº 0603111DD5800S0011TO, solicitado por CRISTIAN LOPEZ REOLID en nombre y representación de MARIA EUGENIA OSSA ZAPATA, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 20 mayo de 2025 (RGE 2025-E-RE-7021), proyecto redactado por el arquitecto técnico Cristian Lopez Reolid 1686 COAATMCA, con visado COAIB n.º 2025/03997 de 15/05/2025*»

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.



Ajuntament d' Andratx

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



Ajuntament d' Andratx

las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

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

- «a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.*
- c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*
- d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.*
- e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.*
- f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».*

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

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas



Ajuntament d' Andratx

las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave”

Se considera presuntamente responsable a OSSA ZAPATA MARIA EUGENIA, con DNI ***0946***, en concepto de propietaria, según el informe del Celador Municipal de fecha de 2/10/24

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supondría una sanción, de acuerdo con el informe de valoración cautelar de las obras de la Arquitecta Municipal de fecha de 11/10/2024, de **4.992,07-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 60 %, lo que supone una sanción de **1996,83.-euros**. Todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

Décimo.- El mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el



Ajuntament d' Andratx

interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337 de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento iniciado contra OSSA ZAPATA MARIA EUGENIA, con DNI *0946***, en concepto de propietaria,**



Ajuntament d' Andratx

con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **AV BARTOMEU ESTEVA 39 PL:00 PT:01 – ANDRATX**, referencia catastral n.º 0603111DD5800S0011T*, visto que en fecha de* 19 de diciembre de 2025 la Junta de Gobierno Local concebió LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRA Y REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL, EN PLANTA BAJA A VIVIENDA (Expediente 4231/2025)

SEGUNDO.- IMPONER a OSSA ZAPATA MARIA EUGENIA, con DNI ***0946**", en concepto de propietaria, una sanción de 1996,83.-euros, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **AV BARTOMEU ESTEVA 39 PL:00 PT:01 – ANDRATX**, referencia catastral n.º 0603111DD5800S0011T, que posteriormente han sido legalizados (Expediente 4231/2025).

Se adjunta la liquidación de la sanción.

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

El recurso de reposición deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contencioso administrativa. Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente



Ajuntament d' Andratx

a la recepció de la presente notificació. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación y Gestión Tributaria.

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Actividades, a los efectos oportunos.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

