

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/13	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

8 / d'abril / 2026

Durada:

Des de les 11:02 fins a les 11:45

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre



Ajuntament d' Andratx

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

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

Resolució:

S'aprova

Expedient 2195/2026. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º **2195/2026**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS**, situada en el **POLÍGONO 15, PARCELA 364. T.M. D'ANDRATX.**, solicitado por DÑA. Juana Ana Reus Ros en representación de la entidad **PORT ANDRATX 4 G4, S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de 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 25 de octubre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RC-12268), completan la documentación en fecha 19 de marzo de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RC-3546) (R.G.E. n.º 2026-E-RC-3631).

2º.-Consta informe favorable de la Arquitecta municipal emitido en fecha 25 de marzo de 2026:



Ajuntament d' Andratx

«7. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 11/07/2024, l'interessat va registrar una comunicació prèvia per executar les obres de captació d'aigües subterrànies a la parcel·la 364 del polígon 15 (expedient CP 5970/2024).

En data 24/10/2024, se va comunicar l'interessat que les obres no se subjecten al règim de comunicació prèvia i, consegüentment, s'ha de tramitar la llicència urbanística corresponent.

En data 25/10/2024, l'interessat va sol·licitar la llicència municipal d'obres.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en dates 25/10/2024 (RGE núm. 2024-E-RC-12268) i 19/03/2026 (RGE núm. 2026-E-RC-3546), consistent en el projecte tècnic de sondeig 'Captació d'aigües subterrànies. Autorització per a usos agrícoles', i documents annexos, s'informa:

- 1. L'objecte del projecte és la execució d'un sondeig en la parcel·la 364 del polígon 15, la qual forma part amb altres de la finca registral 9883. D'acord amb la memòria del projecte:*
 - La finalitat del sondeig és la captació, aflorament i explotació d'aigües subterrànies per a usos agrícoles dins la finca de referència.*
 - Les obres consisteixen únicament a realitzar la perforació del pou: «no és objecte d'aquest projecte definir les instal·lacions mecàniques i elèctriques d'extracció d'aigua. Aquestes es definiran un cop realitzat el sondeig i s'hagi determinat amb exactitud la posició de l'aigua, seguint la tramitació prevista al Pla Hidrològic».*
- 2. La Direcció General de Recursos Hídrics ha autoritzat en data 26/03/2024 la perforació i l'aflorament i explotació d'aigües subterrànies per a ús privatiu (AAS_20928_Vigent), d'acord amb els articles 84 i 87 del Reial decret 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic, i n'ha concedit una pròrroga en data 03/10/2025.*

Conclusió



Ajuntament d' Andratx

*Per tot quant s'ha exposat, propòs informar **FAVORABLEMENT** el projecte de 'Captació d'aigües subterrànies. Autorització per a usos agrícoles', signat per l'enginyer tècnic de mines Julià Caldés Bauza, i presentat amb registre de entrada d'entrada núm. 2024-E-RC-12268 de data 25/10/2024, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de captación de aguas subterráneas, situada en el Polígono 15, Parcela 364. T.M. d'Andratx**.**

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

Asimismo, debe indicarse en el presente informe que, para el otorgamiento de la licencia correspondiente, en relación a los informes sectoriales de los distintos organismos con competencias en la materia, de conformidad con la normativa urbanística aplicable, debe tenerse en cuenta lo señalado por la técnica en su informe:

«3. ORGANISMES AFECTATS

Recursos Hídrics

- *APR Erosió: Segons l'article 2.1 del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, els usos situats en les APR d'erosió queden exceptuats d'informe preceptiu per part de l'administració competent en matèria de medi ambient, amb el compliment d'una sèrie de condicionants (escrit de la Conselleria de Medi Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics, amb RGE núm. 750 de data 26/01/2016).*
- *APR Esllavissament: no serà necessari informe previ, segons l'escrit de la Conselleria de Medi Ambient - Direcció General de Recursos Hídrics, amb RGE núm. 5512 de data 05/05/2009.*



Ajuntament d' Andratx

- *Autorització sondeig: Consta Resolució del director general de Recursos Hídrics de data 26/03/2024, per la qual s'aprova la realització d'un sondeig i s'autoritza l'aflorament i explotació d'aigües subterrànies, i la concessió en data 03/10/2025 d'una pròrroga del termini de validesa de l'autorització.»*

TERCERO.- Resulta de aplicación el artículo 148 de la LUIB, relativo a los actos sujetos a comunicación previa.

En el apartado 2.a) del mencionado artículo establece expresamente que, en ningún caso, podrán someterse al régimen de comunicación previa **“Con carácter general, cualesquiera actos que se realicen en suelo rústico protegido [..]»**.

En el presente caso, de acuerdo con el informe técnico emitido en fecha 25 de marzo de 2026, la actuación pretendida se ubica en suelo rústico protegido, circunstancia que, en aplicación del artículo 148.2a), determina la imposibilidad de tramitar la actuación mediante comunicación previa.

En consecuencia, y de conformidad con la normativa de desarrollo, el artículo 269.2 del RLUIBM en su último párrafo, dispone que *“Si cualesquiera de las actuaciones referidas en este apartado 2 afectasen a terrenos con la calificación de suelo rústico protegido o a las edificaciones que en él se ubiquen, o a edificios o elementos declarados formalmente bienes de interés cultural o bienes catalogados, de acuerdo con la legislación sectorial de patrimonio histórico de las Illes Balears, su ejecución requerirá la obtención de la licencia urbanística, en los términos regulados en la LUIB y en este Reglamento.”*

Por todo ello, la ejecución de la actuación pretendida requiere la obtención de la licencia urbanística correspondiente.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 25 de marzo de 2026, la Arquitecta municipal, informó favorablemente el proyecto de *‘Captación de aguas subterráneas. Autorización para usos agrícolas’*, firmado por el ingeniero técnico de minas Julià Caldés Bauza, y presentado con registro de entrada núm. 2024-E-RC-12268 de fecha 25 de octubre de 2024, a efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

QUINTO.- La resolución del presente expediente corresponde a la Junta de



Ajuntament d' Andratx

Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de aguas subterráneas, situada en el Polígono 15, Parcela 364. T.M. d'Andratx**, ** siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CAPTACIÓN DE AGUAS SUBTERRÁNEAS**, situada en el **POLÍGONO 15, PARCELA 364. T.M. D'ANDRATX.**, solicitado por la entidad **PORT ANDRATX 4 G4, S.L**, firmado por el ingeniero técnico de minas Julià Caldés Bauza, y presentado con registro de entrada núm. 2024-E-RC-12268 de fecha 25 de octubre de 2024, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo**: SUELO RÚSTICO PROTEGIDO**
- Zonificación: **ARIP, APR, UP 1**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS (4.998,00.-€).**

3º.- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras**: 6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **3 años.**

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



Ajuntament d' Andratx

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NS'23**
Aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).
- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS (LUIB)**
Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Illes Balears, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB núm. 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 núm. 51, de 22.04.2023).
- **MODIFICACIÓN NÚM. 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)**
Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 11 de mayo de 2023 (BOIB núm. 73, de 03.06.2023).

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUATRO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS (4.998,00.-€).**

Expedient 545/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO - PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º 545/2024 relativo a la **MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARACIÓN DE ALJIBE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (antes MD-50/2008)**, situada en el **POLÍGONO 13 PARCELA 154 SON ORLANDIS T.M. ANDRATX**, con referencia catastral 07005A013001540000RX y 001300800DD47H0001IM , solicitada por **UNIVERSAL MAROSA SL**, en cumplimiento con el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, 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

1.- En fecha 2 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación



Ajuntament d' Andratx

adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-54), siendo completado en fecha 27 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2685) y en fecha 12 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3227).

2.- En fecha 9 de octubre de 2025, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en el informe de la Arquitecta municipal de fecha 6 de octubre de 2025 (R.G.S nº 2025-S-RE-15441).

3.- En fecha 17 de octubre de 2025, de acuerdo con lo establecido en el informe técnico, se notifica a la parte interesada requerimiento para la elección de cita para que la celadora municipal pueda comprobar si las obras se encontraban ya ejecutadas (R.G.S nº 2025-S-RE-15999), contestándose dicho requerimiento por la parte interesada el mismo día (R.G.E. nº 2025-E-E-13510).

4.- En fecha 27 de octubre de 2025, se emite informe de la celadora municipal, del tenor literal siguiente:

“[...] II) Motiu de la inspecció:

Per atendre la tasca T/2025/6037 de l'expedient 545/2024 de Llicència d'Obres amb Projecte,MD de 3630/2020.

IV) Descripció dels actes:

Atès l'expedient 545/2024 i l'informe tècnic de data 06/10/2025 que consta a l'expedient de referència.

La que subscriu informa que personada en la citada situació, es comprova que les obres descrites a l'expedient de referència no s'han dut a terme, a dia d'avui.”

5.- En fecha 29 de octubre de 2025, la parte interesada presentó proyecto refundido para subsanar las deficiencias (R.G.E. nº 2025-E-E-14037).

6.- En fecha 4 de diciembre de 2025, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencia (R.G.S. nº 2025-S-E-18792), completándose 5 de diciembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-E-15739).

7.- En fecha 30 de marzo de 2026, se emite informe desfavorable por la Arquitecta municipal:

“Consideracions tècniques:



Ajuntament d' Andratx

1. *Vist el projecte presentat, «Projecte refós de reparació d'aljub a habitatge unifamiliar aïllat» amb visat COAIB número 11/11787/25 de data 28/10/2025, les modificacions sol·licitades durant el transcurs de les obres consisteixen en que donat el mal estat de conservació de l'aljub existent, no és suficient amb el reforç i impermeabilització inicialment autoritzats sinó que és necessària la substitució o reconstrucció de la seva estructura, mitjançant l'execució de nous murs i solera de formigó.*
2. *Vistes les seccions del projecte modificat presentat, l'aljub resultant tindria una alçada de 2,05m.*

Segons projecte autoritzat l'aljub tenia unes dimensions de 11,13 x 7,54 x 1m, amb una capacitat total de 83,92m³

Per tant el projecte modificat sol·licitat suposa un augment de l'alçada i del volum de l'aljub existent.

3. *Com ja es va indicar als informes tècnics de l'expedient 3630/2020, la parcel·la es troba en situació de fora d'ordenació segons es recull a l'expedient IU-63/2016, per l'ampliació d'uns volums sense la corresponent llicència.*

En aquesta situació segons determinen els articles 129.2.c de la LUIB i 242 del Reglament General de la Llei 12/2027 no es poden autoritzar obres d'ampliació o de nova planta.

4. *La llicència (3630/2020) va ser notificada en data 19/12/2022, fixant-se un termini per l'inici de 3 mesos i un termini d'execució de 3 mesos.*

Per tant es fa constar que el projecte de modificacions en el transcurs de les obres es va presentar quan els terminis de la llicència ja havien vençut.

Consta acta d'inspecció de la zeladora municipal, signat en data 28/10/2025, segons el que "La que subscriu informa que personada en la citada situació, es comprova que les obres descrites a l'expedient de referència no s'han dut a terme, a dia d'avui."

Per tant, es dona trasllat als serveis jurídics a efectes de si concorre causa d'iniciació del procediment de declaració de caducitat de la llicència 3630/2020.

Conclusió:



Ajuntament d' Andratx

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT** el Projecte refós de reparació d'aljub a habitatge unifamiliar aïllat, amb visat COAIB número 11/11787/25 de data 28/10/2025, redactat per l'arquitecte Miguel Riera Blanes, presentant amb número de registre, ja que el projecte modificat sol.licitat suposa una ampliació de les construccions existent i la parcel.la es troba en situació de fora d'ordenació (segons infracció que es recull a l'expedient IU63/2016).

Atès el darrer punt de les consideracions tècniques **es dona trasllat als serveis jurídics a efectes de si concorre causa d'iniciació del procediment de declaració de caducitat de la llicència 3630/2020.»**

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada (**antes MD-50/2008**).

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

TERCERO.- Las modificaciones introducidas durante la ejecución de una obra no implican, de entrada, la solicitud de una nueva licencia urbanística, sino la tramitación de un procedimiento específico vinculado a la licencia originaria, que puede conllevar o no la paralización de las obras en función de su entidad.

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

En el presente caso, se constata que la licencia urbanística n.º 3630/2020 se notificó en fecha 19 de diciembre de 2022 a la parte interesada, fijándose un plazo de inicio de 3 meses y un plazo de ejecución de 3 meses.

El plazo de inicio de las obras debía computarse desde la notificación de la



Ajuntament d' Andratx

resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Del informe técnico de fecha 30 de marzo de 2026 se desprende que el proyecto de modificación en el transcurso de las obras se presentó cuando los plazos de la licencia ya habían vencido.

Asimismo, consta acta de inspección de la celadora municipal de 27 de octubre de 2025, en el que se hace constar que las obras descritas en el expediente de referencia no se han llevado a cabo. Literalmente señala que *“La que subscriu informa que personada en la citada situació, es comprova que les obres descrites a l'expedient de referència no s'han dut a terme, a dia d'avui.”*

Por todo lo anterior, y dado que no se han iniciado las obras dentro del plazo inicialmente concedido, procede concluir que la licencia urbanística ha incurrido en caducidad. En consecuencia, de conformidad con en el artículo 154.6 de la LUIB, el órgano municipal competente deberá declarar dicha caducidad y acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 30 de marzo de 2026, la técnica informa desfavorablemente el *“Proyecto refundido de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada”*, con visado del COAIB número 11/11787/25 de fecha 28/10/2025, redactado por el arquitecto Miguel Riera Blanes, ya que el proyecto modificado solicitado supone una ampliación de las construcciones existentes y la parcela se encuentra en situación de fuera de ordenación (según la infracción recogida en el expediente IU63/2016).

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada (**antes MD-50/2008**), ya que el proyecto modificado solicitado supone una ampliación de las construcciones existentes y la parcela se encuentra en situación de fuera de ordenación (según la infracción recogida en el expediente IU63/2016).



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Denegar la MODIFICACIÓN DURANTE EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARACIÓN DE ALJIBE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (antes MD-50/2008), situada en el POLÍGONO 13 PARCELA 154 SON ORLANDIS T.M. ANDRATX, con referencia catastral 07005A013001540000RX y 001300800DD47H0001IM, solicitada por UNIVERSAL MAROSA SL, ya que el proyecto modificado solicitado supone una ampliación de las construcciones existentes y la parcela se encuentra en situación de fuera de ordenación (según la infracción recogida en el expediente IU63/2016).

1.- Parámetros urbanísticos:

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

ARIP- Bosque

APR- Erosión

APR- Incendios

2.- Presupuesto:

- Presupuesto original de las obras (3630/2020): **TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (36.759,13.- €.)** .
- Presupuesto modificado (incluye capítulo de seguridad y salud 750 €): **SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (61.714,82 €)**.

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

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX '07:** Aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007. (BOIB núm. 70 de 10-05-07).



Ajuntament d' Andratx

- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES, de 29 de diciembre:** Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).
- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 2/2014, DE 25 DE MARZO:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB nº 66, de 30-04-15).
- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).

SEGUNDO.- Iniciar procedimiento de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**, ** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022), de acuerdo con lo establecido en el 154.6 de la LUIB.

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

- Presupuesto original de las obras (3630/2020): **TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE EUROS CON TRECE CÉNTIMOS (36.759,13.- €.)**
- Presupuesto modificado (incluye capítulo de seguridad y salud 750 €): **SESENTA Y UN MIL SETECIENTOS CATORCE EUROS CON OCHENTA Y DOS CÉNTIMOS (61.714,82 €).**

CUARTO.- Notificar esta Resolución a la parte interesada, con indicación de que:

-Contra el punto primero, que agota la vía administrativa, podrán interponerse los recursos que procedan:

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



Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

-Contra el punto segundo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

Expedient 6260/2021. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO - PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º 6260/2021 relativo a la solicitud de **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA EL CERRAMIENTO DE UNA PARCELA**, situada en **AV DE LA TRAPA 13**, solicitada por **CESAR PEDRO MARCACCINI MULET**, 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 artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, 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 29 de junio de 2021, la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-5322).



Ajuntament d' Andratx

2º.- Consta informe de Organismos afectados de la Arquitecta Técnica municipal de fecha 16 de julio de 2021, donde se indica que las obras solicitadas requieren autorización por parte de la Dirección de Recursos Hídricos, al encontrarse en zona de policía de torrentes.

3º.- En fecha 19 de julio de 2021, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G..S n.º 2021-S-RE-5923).

3º.- En fecha 17 de agosto de 2021, el Ayuntamiento de Andratx remite a la Dirección de Recursos Hídricos solicitud de autorización puesto que las obras solicitadas requieren autorización por parte de la Dirección de Recursos Hídricos, al encontrarse en zona de policía de torrentes.

5º.- En fecha 31 de julio de 2025, se la Dirección de Recursos Hídricos adjunta resolución del director general en la que se acuerda el archivo del expediente 2021/04405E relativo al cerramiento de un una parcela, en AV DE LA TRAPA 13, en el término municipal de Andratx, indicando que:

«...2. El 13 de febrer de 2025 el Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic (SGDPH) de la DGRH va emetre un informe favorable amb una sèrie de prescripcions.

3. El 15 d'abril de 2025, la DGRH va notificar al promotor un requeriment per tal que presentàs el model oficial d'autorització per obres i construccions a zona de domini públic hidràulic, zona de servitud, zona de policia torrents o zones inundables o potencialment inundables, així com i els justificants del pagament de les taxes de redacció d'informes, d'autoritzacions en zona de policia de torrents i de publicació d'edictes al Buletí Oficial de les Illes Balears.

4. Transcorreguts tres mesos sense que el promotor aportàs la documentació requerida, la DGRH va considerar caducat l'expedient i va iniciar la tramitació del seu arxivament.”

I per això, es resol:

1. Arxivar, per caducitat del procediment, l'expedient 2021/04405E relatiu al tancament d'un solar, situat a l'avinguda de la Trapa, 13, al terme municipal d'Andratx.”



Ajuntament d' Andratx

6º.- En fecha 25 de marzo de 2026, la Jefa de Servicio de Urbanismo emitió informe desfavorable, del tenor literal siguiente:

«En relació a la sol·licitud segons RGE: 2021-E-RE-5322 de 29.06.2021, de tancament de la parcel·la amb R.C.: 4320801DD4842S0001WJ, situada en Av. de la Trapa, 13, la tècnica que subscriu;

INFORMA:

- 1. Vist que amb data 16/07/2021, s'indica que les obres sol·licitades, requereixen d'autorització per part de la Direcció de Recursos Hídrics, en trobar-se en zona de policia de torrents.*
- 2. Vist que la documentació és enviada al GOVERN DELS ILLES BALEARS - Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca- Direcció General de Recursos Hídrics, segons ofici de 12.08.2021 a l'efecte de sol·licitar autorització requerida.*
- 3. Vist que segons RGE: 2025-E-RC-4499 de data 31.07.2025, s'adjunta la resolució de director general de Recursos Hídrics per la qual s'acorda l'arxivament de l'expedient 2021/04405E relatiu al tancament d'un solar, a l'avinguda de La Trapa, 13, al terme municipal d'Andratx, indicant que:*
“...2. El 13 de febrer de 2025 el Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic (SGDPH) de la DGRH va emetre un informe favorable amb una sèrie de prescripcions.
3. El 15 d'abril de 2025, la DGRH va notificar al promotor un requeriment per tal que presentàs el model oficial d'autorització per obres i construccions a zona de domini públic hidràulic, zona de servitud, zona de policia torrents o zones inundables o potencialment inundables, així com i els justificants del pagament de les taxes de redacció d'informes, d'autoritzacions en zona de policia de torrents i de publicació d'edictes al Buletí Oficial de les Illes Balears.
4. Transcorreguts tres mesos sense que el promotor aportàs la documentació requerida, la DGRH va considerar caducat l'expedient i va iniciar la tramitació del seu arxivament.”

I per això, es resol:

- 1. Arxivar, per caducitat del procediment, l'expedient 2021/04405E relatiu al*



Ajuntament d' Andratx

tancament d'un solar, situat a l'avinguda de la Trapa, 13, al terme municipal d'Andratx.”

Al no disposar per tant d'autorització necessària d'organisme afectat, s'emet informe tècnic desfavorable a la sol·licitud de tancament de parcel·la.»

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. 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 una parcela, situada en AV de la Trapa 13 (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 2/2014, de 25 de marzo, (en adelante, RLOUS). En este sentido, se ha dejado constancia en el expediente que únicamente es preceptivo el informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.

Del informe técnico se desprende que la parte interesada no dispone de la autorización necesaria del organismo afectado.

CUARTO.- Informe técnico municipal.



Ajuntament d' Andratx

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 371 del RLOUS, el 25 de marzo de 2026, la Jefa del servicio de urbanismo emitió informe desfavorable a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para el cerramiento de una parcela, situada en AV de la Trapa 13 (Andratx), al no disponer de la autorización necesaria del organismo afectado.

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 obras sin proyecto para el cerramiento de una parcela, situada en AV de la Trapa 13 (Andratx), al no disponer de la autorización necesaria del organismo afectado.

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 OBRAS SIN PROYECTO PARA EL CERRAMIENTO DE UNA PARCELA**, situada en **AV DE LA TRAPA 13**, solicitada por **CESAR PEDRO MARCACCINI MULET**, al no disponer de la autorización necesaria del organismo afectado.

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.

Expedient 4686/2025. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º **4686/2025**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE SÓTANO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN)**, situadas en **C/ ESPARRAGUERA, 52 URB. CAN BORRÀS- PORT D'ANDRATX**, con referencia catastral 7390605DD4779S0001GT, solicitado por la entidad MP6 ARQUITECTURA SLP en representación de la entidad **BEMANI MOLA SLU**, 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 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 3 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RC-7652).

2º.- En fecha 16 de junio de 2025, se notifica a la parte interesada un requerimiento de subsanación de la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RC- 9506). La parte interesada aporta la documentación requerida el 25 de junio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-8663).

3º.- En fecha 9 de febrero de 2026, se notifica a la parte interesada un requerimiento de subsanación de las deficiencias detectadas en el informe técnico de fecha 6 de febrero de 2026 (R.G.S. n.º 2026-S-RC- 2077).



Ajuntament d' Andratx

4º.- En fecha 4 de marzo de 2026, la parte interesada presenta la documentación requerida (R.G.E. n.º 2026-E-RC-2728).

5º.- En fecha 25 de marzo de 2026, la Jefa de Servicio de Urbanismo emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:

“ASPECTOS TÉCNICOS:

Vista la documentación aportada de RGE: 2025-E-RE-2728 de fecha 04.03.2026, adjuntando proyecto refundido Básico y Ejecución de Legalización de sótano en vivienda unifamiliar aislada con piscina, con visado número 11/03118/26 de 03.03.2026, a efecto de subsanar las deficiencias anteriormente planteadas, la técnica que subscribe informa que:

La vivienda se construyó al amparo de la licencia 15/2018_LO, expediente posteriormente denominado 2218/2018-LOCP. Posteriormente se adjuntó un MTO, que recogía la modificación de la planta sótano, aumentando la superficie del mismo, y por ello, en base al artículo 156 de la LUIB, las obras se deberían haber paralizado hasta la obtención de la correspondiente licencia, ya que aumentaba la superficie de ocupación autorizado. Debido a que no fueron paralizadas, se presenta la correspondiente solicitud de legalización.

En el presente proyecto de legalización, se elimina la planta sótano de cota 76,45 según proyecto que obtuvo licencia, a efectos de dar cumplimiento con la normativa vigente, en la cual únicamente se puede ejecutar una planta sótano. Se rellena dicha planta sótano con hormigón aligerado dejando únicamente un forjado sanitario de 1,00 metro de altura. Se tendrá que documentar gráfica y/o audio-visualmente, en caso de su ejecución, para la justificación de eliminación de dicha planta sótano.

Se redistribuye y amplía la planta sótano de la edificación anexa, además de que parece implantarse a diferente cota (75,85 en lugar de estar a cota 73,12 según proyecto con licencia). En el proyecto adjunto anteriormente se ponía de manifiesto que la altura libre de la planta sótano era de 2,75. En virtud del artículo 37.1 de las NNS, la altura libre máxima de las plantas sótanos, medida entre el pavimento de dicha planta y el intradós del forjado del suelo de la planta baja, será de 2,50 metros. En el proyecto refundido presentado, se plantea reforzar el forjado de techo planta sótano, debido a la sobrecarga del relleno de hormigón de la planta que se elimina, y con ello se da cumplimiento a la altura máxima de 2,50 metros de altura libre en



Ajuntament d' Andratx

planta sótano.

CONCLUSIÓN:

*En base todo ello, y atendido a la documentación aportada, según RGE: 2025-E-RE-2728 de 04.03.2026, del expediente de referencia, para la realización de las obras de proyecto refundido Básico y Ejecución de Legalización de sótano en vivienda unifamiliar aislada con piscina, con visado número 11/03118/26 de 03.03.2026, la técnica suscribe indica que han sido subsanada las deficiencias planteadas anteriormente y por tanto se emite el presente **informe técnico favorable**, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.”*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de sótano en vivienda unifamiliar aislada con piscina (proyecto básico y de ejecución), situadas en C/ Esparraguera, 52 URB. Can Borràs- Port D'andratx.

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

Asimismo, debe indicarse en le presente informe que, para el otorgamiento de la licencia de legalización, en relación a los informes sectoriales de los distintos organismos con competencias en la materia, de conformidad con la normativa urbanística aplicable, debe tenerse en cuenta lo señalado por la técnica en su informe:

«ORGANISMOS AFECTADOS:

Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:

Según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa necesidad de informe por parte de la “Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics», con el cumplimiento de una serie condicionantes (escrito de la «Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics» de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016.)



Ajuntament d' Andratx

Los **condicionantes** son:

1. *El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.*
2. *Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.*

*Incluido en el **Área de Servidumbre Aeronáutica** de la instalación eléctrica de Ayuda a la navegación aérea NDB.*

*Consta Autorización de AESA, de la construcción de la vivienda del expediente 2218/2018-LO y 9255/2020-MD, según informe condicionado emitido de fecha 19/06/2018 (RGE: 2018-E-RC-8201 de 27 de junio de 2018). **Las obras de legalización proyectada no afectan a la autorización previa ni a sus condiciones anteriores.»***

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



Ajuntament d' Andratx

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.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 25 de marzo de 2026, la Jefa de Servicio de Urbanismo informó favorablemente al proyecto de legalización presentado en fecha 4 de marzo de 2026, con registro número 2026-E-RE-2728 y con número de visado 11/03118/26 de fecha 3 de marzo de 2026, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía, 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 FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de sótano en vivienda unifamiliar aislada con piscina (proyecto básico y de ejecución), situadas en C/ Esparraguera, 52 URB. Can Borràs- Port D'andratx.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE SÓTANO EN VIVIENDA**



Ajuntament d' Andratx

UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN), situadas en **C/ ESPARRAGUERA, 52 URB. CAN BORRÀS- PORT D'ANDRATX**, con referencia catastral 7390605DD4779S0001GT, solicitado por la entidad **BEMANI MOLA SLU**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
- Zonificación: **U1-UNIFAMILIAR**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA EUROS (89.790,00.€)**.

3º.- **PLAZOS**: No procede, (obra ejecutada).

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

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NNSS'23**

Aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB nº: 62 de 13.05.2023). La subsanación de prescripciones se aprueban el 24 de julio de 2024, (BOIB núm. 99 de 27.07.2024). Desde entonces se han tramitado las siguientes modificaciones del planeamiento:

MP 1A/2024, de las NNSS relativa al apartado 4.2 de la memoria justificativa de las NNSS - artículos 16, 37, 41, 52, 74, 163 y 205 de las normas y planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02, O-AN-1-03, OAN-1-04 y O-AN-1-05, aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Andratx, en sesión celebrada el 29.05.2025, (BOIB núm. 75 de 14.06.2025).

MP 1B/2024, de las NNSS relativa a la modificación de los planos O-SC-1-00, O-SC-1-02 y O-SC-2-00; del estudio económico y programación de las inversiones, aprobada definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 31.10.2025, (BOIB núm. 147 de 06.11.2025).

MP 2/2024, de las NNSS, relativa a la modificación de los artículos 28, 32, 43, 46,



Ajuntament d' Andratx

177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 de las normas, y afecta a los planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02 I O-AN-1-04 , aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Andratx, en sesión celebrada el 31.07.2025, (BOIB núm. 111 de 21.08.2025).

- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES, de 29 de diciembre (LUIB)**

Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17).

- **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 nº51, de 22-04-23). F. entrada en vigor: 23/04/2023.

- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA**

Aprobado definitivamente por el «Ple del Consell Insular de Mallorca» en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB nº: 188 de 31-12-2004).

Modificación 1. El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 3 de junio de 2010 se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 1 del Plan Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de junio de 2010), por tanto su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca.

Modificación 2. El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 13 de enero de 2011 se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrero de 2011), por tanto su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca

Modificación 3. El Pleno del *Consell Insular de Mallorca* de día 11 de mayo de 2023 ha aprobado la modificación núm. 3 del Plan territorial insular de Mallorca (Boletín Oficial de las *Illes Balears -*BOIB- núm. 73, de día 3 de junio de 2023).

Modificació 4. El Ple del Consell Insular de Mallorca de dia 10 d'abril de 2025 ha aprovat inicialment la modificació núm. 4 del Pla territorial insular de Mallorca (Butlletí Oficial de les Illes Balears -BOIB- núm. 47, de dia 17 d'abril de 2025).

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de:
OCHENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA EUROS (89.790,00€).

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 1114/2025. Llicència urbanística de legalització sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º **1114/2025**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE TALA DE 3 PINOS (SIN PROYECTO)**, situadas en **C/CALA CONILLS, 22 SANT ELM (TM ANDRATX)**, con referencia catastral 4510801DD4841S, solicitado por D. Moises Jerome Moreno Torres en representación de D. **JULIÁN PALMER CALDES**, 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



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 31 de enero 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-1421), completándose en fecha 3 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-2785).

2º.- En fecha 29 de julio de 2025, se emite informe por la Técnica de medio ambiente, del tenor literal siguiente:

“En relació amb l'expedient número 1114/2025, relatiu a la sol·licitud de legalització per tala de tres pins sense la corresponent autorització municipal, a la finca situada al carrer Cala es Conills, 22, terme municipal d'Andratx, s'informa el següent:

S'ha constatat la realització d'una actuació de tala d'arbrat (tres exemplars de pi) sense disposar de la preceptiva llicència municipal. Atès que aquesta actuació ha suposat una alteració de la realitat física preexistent, i d'acord amb els principis de restauració i compensació ambientals, es considera necessari restablir el medi natural alterat.

*A tal efecte, i com a mesura correctora i compensatòria, s'haurà de procedir a la **plantació de tres exemplars d'arbrat corresponents a espècies autòctones adaptades a les condicions ecològiques del municipi d'Andratx**. No es requereix que siguin de la mateixa espècie que els arbres talats ni que tinguin una mida o diàmetre determinat, però sí que han de ser individus sans, viables i amb garanties d'arrelament.*

La plantació s'haurà de dur a terme dins la mateixa parcel·la on es va realitzar la tala, en un lloc adequat des del punt de vista tècnic i ambiental, i haurà de quedar documentada amb fotografies que acreditin la seva execució.

Aquest requeriment s'emet als efectes d'informar i condicionar la possible legalització de l'actuació objecte de l'expedient, sense perjudici d'altres obligacions o



Ajuntament d' Andratx

responsabilitats que en puguin derivar.»

3º.- En fecha 2 de octubre de 2025, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en el informe de la Arquitecta municipal de fecha 11 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-14429).

4º.- En fecha 31 de octubre de 2025, la parte interesada presenta la documentación requerida (R.G.E. n.º 2025-E-RC-14169).

****5º.-****En fecha 30 de marzo de 2026 , la Arquitecta Municipal emitió informe favorable, en el que se concluye lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 08 de novembre de 2024, la JGL adopta l'acord de iniciar un procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada amb motius de la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant consistents en:

- *“Tala de un pino con un diámetro de tronco de 30 cm.*
- *Tala de dos pinos con un diámetro de tronco de 20 cm.*
- *Tala de un pino con un diámetro de tronco de 60 cm.”*

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 31 d'octubre de 2025 i núm. de registre d'entrada 14169, la tècnic que subscriu informa:

- *Les deficiències de l'informe anterior ha estat esmenades.*
- *Els pins que es talen i es reposen es troben afectats per la ruta de pedra en sec. No obstant l'anterior, d'acord amb la instrucció signada en data 10/04/25 pel tècnic municipal del departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament no serà necessari tramitar informe preceptiu del Departament de Patrimoni en sòl urbà consolidat:*

«No serà necessari tramitar informe preceptiu del Departament de Patrimoni en relació amb el patrimoni cultural per a actuacions localitzades en sòl urbà consolidat on la Ruta de Pedra en Sec travessa l'àmbit sense presència material significativa.»

Amb aquest expedient de legalització es legalitzen les obres descrites a l'acord adoptat per la JGL en sessió celebrada en data 08/11/24 de l'expedient 3644/2023.



Ajuntament d' Andratx

Conclusions

*Revisada la documentació presentada en data 31 de gener de 2025 (RGE: 1421) i la documentació presentada en data 31 d'octubre de 2025 (RGE: 14169) per esmenar les deficiències, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.»*

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 obras de tala de 3 pinos (sin proyecto), situadas en C/Cala Conills, 22 Sant Elm (TM ANDRATX). La documentación ha sido registrada en este Ayuntamiento en fecha 31 de enero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-1421).

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



Ajuntament d' Andratx

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.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 30 de marzo de 2026, la Arquitecta municipal informó favorablemente a la solicitud de licencia de legalización de obras de tala de 3 pinos (sin proyecto), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

QUINTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía, 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 FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización obras de tala de 3 pinos (sin proyecto), situadas en C/Cala Conills, 22 Sant Elm (TM ANDRATX), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS DE TALA DE 3 PINOS (SIN PROYECTO)**, situadas en **CICALA CONILLS, 22 SANT ELM (TM ANDRATX)**, con referencia catastral 4510801DD4841S, solicitado por D. **JULIÁN PALMER CALDES**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR 1 (SE·P1)**

2º.- Presupuesto:

- Coste de las obras de legalización: **DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (2.400,00 €)**.
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar para legalizar: **QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (543,00 €)**.

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

- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).
- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX – NS'23:** Aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión del día 5 de mayo de 2023 (BOIB núm. 62 de 13-05-2023).
- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS, de 29 de diciembre:** Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB núm. 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. Publicado el 22 de abril de 2023, BOIB núm. 51. Fecha de 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:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Coste de las obras de legalización: **DOS MIL CUATROCIENTOS EUROS (2.400,00 €).**
- Presupuesto (PEM) de las obras a ejecutar para legalizar: **QUINIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS (543,00 €).**

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 1118/2026. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente con referencia n.º **1118/2026**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a **D. HERBERT LOOS y D^a HANNELORE LOOS**, correspondiente a la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MA 292/2000), situadas en **C/ VELAZQUEZ 10 (Urbanización**



Ajuntament d' Andratx

de MonPort), con referencia catastral 6792118DD4769S0001RQ, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística **MA 292/2000** fue concedida en fecha 14 de noviembre de 2003 a favor de **D. HERBERT LOOS y D^a HANNELORE LOOS**.

2º.- La parte interesada presentó Proyecto de Ejecución, dándose por informada la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 4 de agosto de 2006.

3º.- La parte interesada, presentó 1^a prórroga del expediente MA 292/2000, otorgándose el día 24 de abril de 2009.

4º.- Consta informe del celador municipal de fecha 25 de febrero de 2009, en el que se describe «(...)Les obres es troben poc avançades domes hi ha feta la cimentació de la casa i l'estructura fins al forjat de pl. 1^a i sense formigonar. Les parets perimetrals de l'excavació de la casa es poden observar anclatges per la contenció d'aquestes».

5º.- Consta informe técnico de fecha 25 de marzo de 2026 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia, en el que se concluye lo siguiente:

«INFORME TÉCNICO

PRIMERO. Que la licencia urbanística fue concedida en favor de:

Nombre y Apellidos/Razón Social
D. HERBERT LOOS y D ^a HANNELORE LOOS

Para la realización de la siguiente actuación urbanística:

Tipo	Objeto
MA 292/2000	Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina

En el siguiente emplazamiento:

Referencia catastral	Localización
6792118DD4769S000 1RQ	CL VELÁZQUEZ 10 (Urbanización de MonPort)

SEGUNDO. Posteriormente se han tramitado los expedientes relacionados que se detallan, estableciéndose los siguientes plazos:



Ajuntament d' Andratx

expediente	Objeto	plazos
MA 292/2000	<p>- Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina. Otorgada por acuerdo JGL en sesión celebrada el día 14/11/2003</p> <p>- Proyecto de ejecución. Dándose por informada la Comisión de Gobierno en sesión celebrada el día 4/08/2006.</p>	<p>1 mes (inicio)</p> <p>24 meses (ejecución)</p> <p>3meses (paralización)</p>
PROG 3/2009	<p>1ª prórroga del expediente MA 292/2000.</p> <p>Otorgada el día 24/04/2009</p>	<p>12 meses (ejecución)</p> <p>3meses (paralización)</p>

TERCERO. Que durante la tramitación del expediente PROG 3/2009 consta informe de inspección por parte del celador municipal de fecha 25 de febrero de 2009 en que se describe: «(...)Les obres es troben poc avançades domes hi ha feta la cimentació de la casa i l'estructura fins al forjat de pl. 1ª i sense formigonar. Les parets perimetrals de l'excavació de la casa es poden observar anclatges per la contenció d'aquestes»

CUARTO. Que según se describe en el expediente PROG 3/2009 las obras se encuentran ejecutadas en un 13,5%.

QUINTO. Que de acuerdo con todos los expedientes relacionados, la ultima prórroga concedida **PROG 3/2009**, se otorgo en fecha **24/04/2009**, concediendo un plazo máximo de ejecución de las obras de **12 meses**.

SEXTO. Sobre este mismo solar se esta tramitando el expediente 1671/2022 (Proyecto básico para construcción de vivienda unifamiliar y piscina).

Visto el escrito presentado por los nuevos promotores con numero de registro 2025-E-RE-14139 en que se indica "Que el solar indicado fue objeto en su día de una licencia urbanística con expediente nº MA 292/2000, concedida a favor de los Sres. Herbert Josef Loos y Hannelore Loos, destinada a la construcción de una vivienda



Ajuntament d' Andratx

*unifamiliar. Que, conforme a la información disponible, **únicamente se ejecutó una cimentación parcial, sin haberse continuado las obras ni realizado actuación alguna posterior durante más de veinte años***

En este expediente 1671/2022 se adjuntan fotografías de la parcela en que se aprecia que el estado es el mismo que el de la inspección de celadores de fecha 25 de febrero de 2009.

SÉPTIMO. *En conclusión a lo expuesto, las obras se iniciaron pero solo se ejecuto el 13,5% y se dejaron paralizadas.*

A día de hoy las obras ya se encuentran inacabadas y sin plazos vigentes para su ejecución. Por ello se da traslado a los servicios jurídicos a efectos de si concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística, en base al artículo 8 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, normativa urbanística.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística MA 292/2000 de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situadas en C/ VELAZQUEZ 10 (Urbanización de MonPort).

SEGUNDO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia MD 292/2000, esto es, a fecha 14 de noviembre de 2003, la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, su artículo 8 establecía lo siguiente:

“1. Toda licencia, de acuerdo con la normativa urbanística municipal, deberá prever un plazo para comenzar las obras proyectadas y otro para acabarlas. Este último no será superior a veinticuatro meses.

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos, el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada.

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

3. La caducidad de la licencia será declarada por el Organismo competente para conceder las licencias, previa audiencia al interesado y determinará el archivo de las



Ajuntament d' Andratx

actuaciones.

4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

5. El interesado, previa la solicitud oportuna, tendrá derecho a la obtención automática de una prórroga de cualquiera de los plazos indicados en el apartado 1 de este artículo, por un período no superior a la mitad del plazo inicial. A estos efectos la normativa aplicable será en todos los casos la vigente en el momento de la concesión de la licencia que se prorroga, sin que le afecte la posible suspensión del otorgamiento de licencias.”

Como se desprende del informe técnico de fecha 25 de marzo de 2026, las obras se iniciaron pero solo ejecutaron en un 13,5% y se dejaron paralizadas. A día de hoy las obras ya se encuentran inacabadas y sin plazos vigentes para su ejecución.

TERCERO.- La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

Por todo ello, la Técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente a la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MA 292/2000), situadas en **CI VELAZQUEZ 10 (Urbanización de MonPort)**, con referencia catastral 6792118DD4769S0001RQ, otorgada **D. HERBERT LOOS y D^a HANNELORE LOOS**, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia.

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

TERCERO.- Notificar el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 9956/2025. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente con referencia **9956/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, solicitada por **STEPHEN JOHN LINFORD**, situada en **C/ VIOLÍ, 31 (PUERTO DE ANDRATX) (LO 8803/2020)**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de noviembre de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina (**LO 8803/2020**), siendo notificado a la parte interesada en fecha 8 de noviembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12187). Expediente n.º 8803/2020.

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

2º.- En fecha 13 de noviembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RC-11148), completándose el mismo día con los registros R.G.E. n.º 2023-E-RC-11149 y R.G.E. n.º 2023-E-RC-11150.

Consta informe técnico favorable de la Arquitecta municipal de fecha 18 de enero de 2024, con la siguiente observación: *“Per tot quant s’ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el Projecte d’execució , signat per l’arquitecte Antonio Garcia-Ruiz Puigserver, segons projecte visat COAIB n.º 11/10651/23 de data 24.10.2023, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d’obres.”* (expediente n.º 9581/2023).

El informe técnico se notificó al interesado en fecha 18 de enero de 2024.



Ajuntament d' Andratx

3º.- En fecha 5 de agosto de 2024, la parte interesada solicitó la suspensión de los plazos de la licencia y documentación adjunta entre la que se encuentra un acta de paralización de la obra firmado por la dirección facultativa de la misma, en cumplimiento de la “*Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones*” (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8899).

4º.- En sesión 20 de septiembre de 2024, la Junta de Gobierno Local acordó **“PRIMERO.-** Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 8803/2020), desde el **1 de agosto de 2024 hasta el 31 de agosto de 2024**, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la “*Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones*” del término municipal de Andratx. [...]”

5º.- Consta proyecto de Modificaciones durante el transcurso de las obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 4 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9792). Expediente n.º 7464/2024.

6º.- En sesión de fecha de 20 de abril de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó autorizar las modificaciones durante el transcurso de las obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (*MD de 8803/2020*).

7º.- En fecha 15 de diciembre de 2025, el interesado registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º **8803/2020** (R.G.E. n.º 2025-E-RE-16042), en la que consta certificado del Arquitecto de la obra, señalando que el porcentaje de obra ejecutada es del 28% y que el presupuesto pendiente asciende a 651.443,07 €.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico en relación a la solicitud de la 1ª prórroga de ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina (**LO 8803/2020**), situada en C**/** Violí, 31 (Puerto de Andratx).

Entre la documentación registrada en fecha 15 de diciembre de 2025, consta certificado del Arquitecto de la obra, señalando que el porcentaje de obra ejecutada es del 28% y que el presupuesto pendiente asciende a 651.443,07 €.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º **8803/2020**, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

Visto que, se otorgó licencia urbanística **LO 8803/2020** el 3 de noviembre de 2023, y se notificó a la parte interesada en fecha 8 de noviembre de 2023.

Por tanto, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia



Ajuntament d' Andratx

licencia finalizaba 8 de mayo de 2024. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 13 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-11148), completándose el mismo día con los registros R.G.E. n.º 2023-E-RC-11149 y R.G.E. n.º 2023-E-RC-11150), por lo tanto, dentro del plazo legalmente establecido (Expediente n.º 9581/2023).

En el presente caso, el proyecto de ejecución fue presentado el día 13 de noviembre de 2024. Transcurrido el plazo de un mes sin que se notificaran los informes técnicos, debe entenderse cumplido el trámite de comprobación municipal.

En consecuencia, el cómputo del plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse una vez transcurrido dicho mes, esto es, el 13 de diciembre de 2024. Asimismo, debe tenerse en cuenta que, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de septiembre de 2024, se declaró la suspensión para la ejecución de las obras de ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 8803/2020) durante el período comprendido entre el 1 y el 31 de agosto de 2024.

En consecuencia, dicho periodo de suspensión no se computa a efectos del plazo de ejecución, finalizando, por tanto, el plazo de ejecución de las obras **el 13 de enero de 2026**.

CUARTO.- Visto lo anterior, en cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba el **13 de enero de 2026**, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 5 de noviembre de 2025, se ha realizado antes del vencimiento del plazo.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de la 1ª prórroga de ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina (**LO 8803/2020**), situada en C**/** Violí, 31 (Puerto de Andratx), por los motivos anteriormente expuestos.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real



Ajuntament d' Andratx

Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder la 1ª **PRÓRROGA DE AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, solicitada por **STEPHEN JOHN LINFORD**, situada en **C/ VIOLÍ, 31 (PUERTO DE ANDRATX) (LO 8803/2020)**, por los motivos anteriormente expuestos.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Expedient 206/2026. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Resolució:

INFORME JURÍDICO – PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º **206/2026**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad **PNI-IMMOBILIEN GMBH SUCURSAL EN ESPAÑA**, relativo a la solicitud de la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 3982/2020)**, para las obras situadas en el **POLÍGONO 12, PARCELA 518 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012005180000RF, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de noviembre de 2022, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, siendo notificado a la parte interesada en



Ajuntament d' Andratx

fecha 10 de enero de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-144). Expediente n.º 3982/2020.

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

2º.- En fecha 18 de abril de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RE-3463). Consta informe técnico favorable de fecha 26 de abril de 2023, y notificado en fecha 16 de mayo de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-4950). Expediente n.º 3135/2023.

3º.- Consta proyecto de Modificaciones durante el transcurso de las obras registrado en este Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7261). Actualmente en tramitación. Expediente n.º 5455/2024

4º.- En fecha 25 de noviembre de 2024, la sociedad interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º 3982/2020 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13582), siendo completada en fecha 19 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14637).

5º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 21 de febrero de 2025, se otorgó la 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3982/2020, por un plazo de 12 meses, siendo notificado a la parte interesada en fecha 27 de febrero de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-3069) Expediente n.º 9629/2024.

6º.- En fecha 8 de enero de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3982/2020 y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2026-E-RE-117), completándose en fecha 6 de febrero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1566).

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una **2ª prórroga de la licencia urbanística n.º 3982/2020**, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, para las obras situadas en el Polígono 12, Parcela 518 (Andratx).



Ajuntament d' Andratx

Entre la documentació registrada en fecha 6 de febrero de 2026, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Manel Ávila Bayón, en virtud del cual certifica que el porcentaje de obra ejecutada a fecha 26 de febrero de 2025 es del 75% y pendiente de ejecutar un 25%. Que se encuentra ejecutada la fachada, cubiertas y carpintería exterior según art. 154.4 de la Ley 12/2017 de la LUIB y que el presupuesto de ejecución material de la obra es de 1.032.929,55 euros, por lo que queda pendiente de ejecutar 258.232,37 euros.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º **3982/2020**, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), que en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

TERCERO.- En cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 8 de enero de 2026, se ha realizado antes del vencimiento del plazo. Asimismo, consta certificado emitido por el arquitecto director de la obra, Manel Ávila Bayón, en virtud del cual certifica que el porcentaje de obra ejecutada a fecha 26 de febrero de 2025 es del **75%** y pendiente de ejecutar un 25%. Que se encuentra ejecutada la fachada, cubiertas y carpintería exterior según art. 154.4 de la Ley 12/2017 de la LUIB y que el presupuesto de ejecución material de la obra es de 1.032.929,55 euros, por lo que queda pendiente de ejecutar 258.232,37 euros.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO FAVORABLE, en relación a la solicitud de una 2ª prórroga de la licencia urbanística n.º **3982/2020**, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, para las obras situadas en el Polígono 12, Parcela 518 (Andratx).

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

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (Expediente n.º 3982/2020)**, para las obras situadas en el **POLÍGONO 12, PARCELA 518 (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A012005180000RF, solicitada por la entidad **PNI-IMMOBILIEN GMBH SUCURSAL EN ESPAÑA**.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **6 meses**, a contar desde la finalización del plazo inicialmente prorrogado.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

los plazos habilitados por la licencia ni, en consecuencia, las eximirá de las responsabilidades administrativas que puedan derivarse de la ejecución de obras no amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada”

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

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

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

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

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

