

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

<b>Expedient núm.:</b>	<b>Òrgan col·legiat:</b>
JGL/2026/15	Junta de Govern Local

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	
<b>Tipus de convocatòria</b>	Ordinària
<b>Data</b>	17 / d'abril / 2026
<b>Durada</b>	Des de les 8:30 fins a les 8:45 hores
<b>Lloc</b>	Sala de Junes
<b>Presidida per</b>	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO
<b>Secretari</b>	Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
43169244S	Antoni Nicolau Martin	SÍ
43155400V	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
43126108G	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
43095951T	Juan Forteza Bosch	SÍ
43099225P	Magdalena Juan Pujol	SÍ
43149939F	Ivan Sanchez Sanchez	SÍ

Una vegada verificada pel Secretari la constitució vàlida de l'òrgan, el President obre la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia



### A) PART RESOLUTIVA

#### Aprovació actes sessions 07-04-2026 i 10-04-2026

Favorable      Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

#### Expedient 1671/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic

Favorable      Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 1671/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **C/ VELÁZQUEZ, 10. PUERTO DE ANDRATX**, solicitado por **REINHOLZ STEPHAN THOMAS LOTHAR Y DRAGAN KEKIC**, con referencia catastral 6792118DD4769S0001RQ, en cumplimiento con 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, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

#### ANTECEDENTES

- 1º.- En fecha 27 de enero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-604).
- 2º.- En fecha 18 de febrero de 2022, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2022-S-RE-1228).
- 3º.- En fecha 7 de marzo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2022-E-RC-1685), completándose en fecha 8 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-1737).
- 4º.- En fecha 12 de julio de 2022, el Técnico municipal emitió informe de los organismos sectoriales afectados, AESA y RRHH.
- 5º.- En fecha 9 de septiembre de 2022, se notifica a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias para que aporte la documentación necesaria para solicitar los informes sectoriales correspondientes (R.G.S. n.º 2022-S-RE-7816), la parte interesada remite la información en fecha 13 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-7577).
- 6º.- En fecha 6 de octubre de 2022, se remite oficio de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, donde consta acuerdo favorable condicionado (R.G.E. n.º 2022-E-RC-6713).



7º.- En fecha 5 de julio de 2024, se remite la resolución del director General de Recursos Hídricos por la cual se autoriza el proyecto (R.G.E. nº 2024-E-RC-4219).

8º.- La parte interesada presenta documentación en fecha 23 de mayo de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-3122), en fecha 10 de noviembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RC-6122) y en fecha 10 de febrero de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RC-1802).

9º.- En fecha 6 de mayo de 2025, se le notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en el informe de la arquitecta municipal de fecha 2 de mayo de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-6984).

10º.- La parte interesada presenta la documentación requerida en fecha 1 de junio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RC-7579), en fecha 29 de septiembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RC-12506) y en fecha 19 de enero de 2026 (R.G.E. nº 2026-E-RC-637).

11º.- En fecha 6 de marzo de 2026, se le notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en el informe de la arquitecta municipal de fecha 27 de febrero de 2026 (R.G.S. nº 2026-S-RE-3692).

12º.- En fecha 16 de marzo de 2026, la parte interesada presento la documentación requerida (R.G.E. nº 2026-E-RC-3305).

13º.- En fecha 9 de abril de 2026, la Arquitecta municipal emite el siguiente informe:

### «7. INFORME TÈCNIC

#### Antecedents

*En data 14/11/2003, se va atorgar llicència d'obres al projecte bàsic de construcció de nova planta d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina (expedient MA-292/2000), instada per tercers. En data 24/04/2009 se va concedir una pròrroga per finalitzar les obres (PRG-003/2009), les quals, en aquells moments, es trobaven executades en un 13,50% i que, finalment, varen quedar paralitzades fins a dia d'avui.*

*En data 27/01/2022, els interessats varen sol·licitar llicència municipal d'obres per construir un habitatge unifamiliar i una piscina al carrer Velázquez, 10 del Port d'Andratx. Aportaren un projecte bàsic redactat per l'arquitecte, i ahora representant, Sr. Moritz Rainer Lehnigk.*

*En data 06/10/2022, se va rebre l'autorització condicionada d'AESA.*

*En data 23/05/2024, se va presentar la renúncia de l'arquitecte redactor del projecte bàsic aportat amb la sol·licitud de llicència.*

*En data 05/07/2024, se va rebre la resolució favorable de Recursos Hídrics.*

*En data 10/11/2024, els interessats varen comunicar el canvi d'arquitecte, Sr. Lars Höhne, i de representant, Sra. Anna Tarragona.*

*En data 10/02/2025, els interessats varen presentar un nou projecte bàsic, redactat pel Sr. Lars Höhne, en substitució de l'anterior.*

*En data 05/05/2025, se va emetre requeriment d'esmena de deficiències del projecte sobre la base de l'informe de l'arquitecta municipal del 02/05/2025.*

*En data 01/06/2025, els interessats varen presentar l'esmena de deficiències*



*mitjançant un projecte bàsic modificat.*

*En data 29/09/2025, els interessats varen aportar una nota simple registral actualitzada amb la rectificació de cabuda del solar.*

*En data 19/01/2026, els interessats varen presentar una segona modificació del projecte bàsic per esmena de deficiències.*

*En data 06/03/2026, se va emetre un segon requeriment d'esmena de deficiències sobre la base de l'informe tècnic de data 27/02/2026.*

*En data 16/03/2026, els interessats varen aportar una nova modificació del projecte bàsic per tal d'esmenar-ne les deficiències.*

### Consideracions tècniques

*Vista la documentació presentada en data 16 de març de 2026, amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-3305, consistent en la modificació del projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, i documents annexos, s'informa:*

- 1. L'objecte del projecte inclou, a més de la construcció d'un habitatge i una piscina, la demolició de l'estructura executada a l'empara de la llicència d'obres MA-292/2000.*

**Serà condició prèvia d'atorgament de la present llicència, la declaració de la caducitat de la llicència anterior MA-292/2000 (actualment en tramitació: expedient 1118/2026)**

- 2. La superfície de solar considerada en projecte (1.952,32 m<sup>2</sup>) coincideix amb la de la representació gràfica georeferenciada inscrita en data 17/09/2025, coordinada amb el Cadastre.*
- 3. S'han esmenat totes les deficiències observades en els informes tècnics previs, per la qual cosa el projecte compleix essencialment amb el que estableix la normativa urbanística d'aplicació.*

### Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, propòs informar **FAVORABLEMENT** el projecte bàsic d'Habitatge unifamiliar aïllat i piscina', signat per l'arquitecte Lars Höhne i presentat amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-3305 de data 16/03/2026, 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, i amb la **CONDICIÓ** que s'hagi declarat la caducitat de la llicència anterior.»*

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

#### PRIMERO.- Competencia.

La resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local, en virtud de lo dispuesto en el Decreto de 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 urbanística del proyecto básico de obras de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

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, de ordenación y uso del suelo, (en adelante RLOUS), ha resultado preceptiva la solicitud de informes sectoriales a los distintos organismos con competencias en la materia, tal y como se recoge en el informe técnico emitido por la Arquitecta municipal:

### **«3. ORGANISMES AFECTATS**

- **Vulnerabilitat d'aqüífers:** *No serà necessari informe previ. El Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, exceptua de necessitat d'informe 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).*
- **AESA:** *Consta autorització condicionada a no superar els valors d'altura i elevació indicats, notificada en data de 06/10/2022.*
- **Recursos Hídrics:** *el projecte es troba en zona de policia de torrents. Consta resolució en sentit favorable del director general de Recursos Hídrics de data 01/07/2024.»*

### **CUARTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.**

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, entre otros, los siguientes actos:

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

### **QUINTO.- Informe técnico municipal.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 371 del RLOUS, consta en el



expediente que, en fecha 9 de marzo 2026, se informó por la Arquitecta municipal favorablemente el proyecto básico de “Vivienda unifamiliar aislada y piscina”, firmado por el arquitecto Lars Höhne y presentado con número de registro de entrada 2026-E-RE-3305 de fecha 16/03/2026, a efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y con la **CONDICIÓN** de que se haya declarado la caducidad de la licencia anterior.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de obras de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en C/ Velázquez, 10. Puerto de Andratx, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y con la **CONDICIÓN** de que se haya declarado la caducidad de la licencia anterior, tal y como se desprende del informe técnico de fecha 9 de marzo de 2026.

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **C/ VELÁZQUEZ, 10. PUERTO DE ANDRATX**, solicitado por **REINHOLZ STEPHAN THOMAS LOTHAR Y DRAGAN KEKIC**, con referencia catastral 6792118DD4769S0001RQ\*\*,\*\* con referencia catastral 6792118DD4769S0001RQ, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia, y con la **CONDICIÓN** de que se haya declarado la caducidad de la licencia MA 292/2000 .

#### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **U (Unifamiliar Puerto de Andratx)**.

#### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (728.175,00 €)**.

#### 3- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del Municipio de Andratx - NS'07** Aprobadas definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007

(BOIB n.º 70 de 10.05.07).

- **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 n.º 160, de 29.12.2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo**  
Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66, de 30.04.15) y modificado según acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en fecha 8 de noviembre de 2018 (BOIB n.º 143, de 15.11.18).
- **Modificación n.º 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM)**  
Aprobada definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 13 de enero de 2011 (BOIB n.º 18 extraordinario, de 04.02.2011).

**SEGUNDO.-** Comunicar a la entidad interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.5 de la LUIB:

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

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

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

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

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

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

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

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



*presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



oportunos.

Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **SETECIENTOS VEINTIOCHO MIL CIENTO SETENTA Y CINCO EUROS (728.175,00 €)**.

<b>Expedient 40/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

En relación al expediente n.º 40/2025, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **C/ ULLASTRE, 37 PUERTO DE ANDRATX (TM ANDRATX)**, solicitado por Ignacio Pons de Villanueva en representación de la entidad **ESITAL GMHH & CO SUCURSAL ESPAÑA**, con referencia catastral 5866019DD4756N0001KU, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears así como en el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 19 de diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14662).

**2º.-** En fecha 22 de enero de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RE-948).

**3º.-** En fecha 28 de enero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RC-1188), completándose en fecha 27 de agosto de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-11051).

**4º.-** En fecha 11 de diciembre de 2025, se le remite a la parte interesada las autoliquidaciones (R.G.S. n.º 2025-S-RE-19159) y en fecha 17 de diciembre de 2025, la parte interesada presenta justificante de pago (R.G.E. n.º 2025-E-RC-16178).

**5º.-** En fecha 14 de abril de 2026, la Arquitecta técnica emite el siguiente informe:

### «5. INFORME TÈCNIC:

#### Antecedents

*Dia 19 de desembre de 2024, amb RGE 14662, es sol·licita llicència d'obra per executar un ascensor. Posteriorment, en data 27 d'agost de 2025 i núm. de registre 11051, es modifica el títol del projecte i es sol·licita reforma d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina.*

#### Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 27 d'agost de 2025 i núm. de registre 11051 s'informa que aquesta compleix amb la normativa d'aplicació.

### Conclusió

El projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina presentat en data 27 d'agost de 2025 i núm. de registre 11051, sense visar, redactat pel despatx d'arquitectes 3D3 arquitectos S.L.P., compleix amb la normativa urbanística vigent.

Per tot l'exposat anteriorment, 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.- Competencia.

La resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local, en virtud de lo dispuesto en el Decreto de 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 urbanística del proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

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

#### CUARTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, entre otros, los siguientes actos:

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



*existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.»*

### **QUINTO.- Informe técnico municipal.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, consta en el expediente que, en fecha 14 de abril 2026, se informó por la Arquitecta técnica favorablemente, a efectos de otorgar la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en C/ Ullastre, 37 Puerto de Andratx (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 suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en C/ Ullastre, 37 Puerto de Andratx (TM ANDRATX), solicitado por la entidad **ESITAL GMHH & CO SUCURSAL ESPAÑA**, con referencia catastral 5866019DD4756N0001KU, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia.

#### **1.- Parámetros urbanísticos:**

- Clasificación del suelo: **URBANIZABLE ORDENADO (SUO/2PA)**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR 1 (PA·U1)**

#### **2.- Presupuesto:**

- Presupuesto de las obras a ejecutar (PEM): **TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (37.379,56 €) (Incluye SS).**
- Presupuesto de seguridad y salud: **TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.868,78 €).**

#### **3- Plazos:**

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

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

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX – NS'23:** Aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).
- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS (LUIB):** Aprobada



## Ajuntament d' Andratx

definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB núm. 160, 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. Publicado el 22 de abril de 2023, BOIB núm. 51. Fecha de entrada en vigor: 23/04/2023.
- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).

**SEGUNDO.-** Comunicar a la entidad interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.5 de la LUIB:

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

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

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

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

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

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

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

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

*3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la*



*obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto de las obras a ejecutar (PEM): **TREINTA Y SIETE MIL**

## Ajuntament d' Andratx

**TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CÉNTIMOS (37.379,56 €) (Incluye SS).**

- Presupuesto de seguridad y salud: **TRES MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (3.868,78 €).**

<b>Expedient 3153/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

En relación al expediente n.º 3153/2022, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y PISCINA**, situada en **CARRER NAVARRA, 5 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **D<sup>a</sup>. INÉS MARIN SORIA Y D. BARTOLOMÉ TEODORO LEAL PERELLÓ**, con referencia catastral 9708937DD4890N0001XK, 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, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 22 de marzo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2254), siendo completada en fecha 30 de marzo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2511), y en fecha 4 de abril de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-2617).

**2º.-** En fecha 14 de octubre de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 7 de octubre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-14042).

**3º.-** En fecha 22 de noviembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6800), en fecha 17 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3449).

**4º.-** En fecha 2 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 1 de abril de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-5166).

**5º.-** En fecha 4 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9117).

**6º.-** En fecha 30 de julio de 2025, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 29 de julio de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-11881).

**7º.-** Consta informe favorable emitido por el Técnico Municipal de Vías y obras:



### «INFORME TÉCNICO

Revisado el proyecto presentado, se constata que:

- *El mismo propone una solución técnica alternativa, consistente en la ejecución de una acera de adoquines de 1 metro de ancho, situada a la misma cota que la capa de rodadura existente, con el fin de garantizar el tránsito peatonal y el acceso rodado a las viviendas colindantes.*
- *Esta solución respeta la realidad física de la calle, responde a las recomendaciones del informe de servicios y permite dotar al solar de las condiciones mínimas de urbanización exigidas.*
- *Asimismo, los promotores se comprometen expresamente a no ocupar la edificación hasta que finalicen las obras de urbanización que garanticen la condición de solar.*

### CONCLUSIÓN

*Visto el cumplimiento de las prescripciones establecidas en el informe técnico de servicios y la adecuación del proyecto a la normativa urbanística vigente, este Departamento Técnico informa FAVORABLEMENTE sobre la viabilidad del proyecto presentado, en lo relativo a la dotación de servicios urbanos.»*

**8º.-** En fecha 18 de agosto de 2025, se notificó a la parte interesada copia del informe del Técnico Municipal de Vías y obras (R.G.S. nº 2025-S-RE-12665).

**9º.-** En fecha 12 de noviembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2025-E-RE-14743).

**10º.-** En fecha 14 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

#### «Consideracions tècniques

*Revisada la documentació presentada en data 12 de novembre de 2025 amb núm. de registre 14743, la tècnic que subscriu informa:*

- *Si bé la qualificació de la parcel·la és «unifamiliar», la normativa d'aplicació estableix: l'edificació s'haurà d'adossar a les edificacions veïnes, si escau, i s'alinearan amb el carrer, sempre que un dels solars confrontant estigui edificat en aquestes condicions.*
- *A l'informe signat en data 07/10/24 es va informar que atès la falta de voreres encintades i atès l'art. 25.2 de la Llei en el qual s'estableix que tenir condició de solar és requisit imprescindible perquè es pugui atorgar la llicència d'edificació, la tècnic que subscriu sol·licita al Departament de Vies i obres per a que s'informi sobre l'existència dels serveis urbanístics bàsics que estableix l'art. 22 de la Llei d'Urbanisme de les Illes Balears 12/2017. En aquest sentit, consta informe del tècnic del Departament de Serveis Urbans en el qual estableix que els serveis bàsics són els següents:*
- *Viària, pavimentació asfàltica amb un grau de consolidació suficient per*



*permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica.*

- *Abastament d'aigua potable.*
- *Subministrament d'energia elèctrica BT.*
- *Enllumenat públic.*
- *Sanejament d'aigües residuals.*
- *Xarxa de telefonia soterrada.*

*El tècnic del departament de Serveis Urbans també estableix al seu informe que «El carrer Navarra, d'acord amb la seva realitat física i tal com es descriu en els plànols de gestió urbanística de les NS'07, no permet la dotació de les voravies. En el punt més desfavorable, l'amplada lliure és de 2,65 metres, fet que impossibilita la seva execució.»*

*L'art. 22 de la Llei d'urbanisme de les Illes Balears estableix que els serveis bàsics per a que un terreny tingui la condició de solar són els següents:*

- *Viaría, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.*
- *Abastecimiento de agua.*
- *Suministro de energía eléctrica.*
- *Alumbrado público.*
- *Saneamiento de aguas residuales.*

*Per tant, vist el paràgraf anterior, s'hauran d'executar les aceres encintades simultàniament a les obres d'edificació tal i com estableix l'art. 265.2 del Reglament de la LUIB i donar compliment als següents apartat abans de l'inici de l'obra:*

1. *“Que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación sea firme, o bien, si la reparcelación es innecesaria, **que se haya formalizado la cesión obligatoria y gratuita de terrenos.**”*
2. *Que la persona interesada **se comprometa por escrito en el momento de solicitar la licencia a no utilizar la edificación hasta la finalización de las obras de urbanización que otorguen a los terrenos la condición de solares**, de acuerdo con lo que establece el artículo 25 de la LUIB, así como a hacer constar este compromiso, tanto en las transmisiones de la propiedad como en las cesiones del uso de toda la edificación o de partes de esta, condicionándolas a la subrogación por parte de la persona adquirente o cesionaria.*
3. *Que la persona interesada **preste fianza para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización que le correspondan y las de edificación, en metálico o aval bancario**, y en una cuantía mínima del 100% del presupuesto de las obras de urbanización que corresponda a las fincas objeto de edificación. Esta fianza no incluye la que se puede exigir para*



## Ajuntament d' Andratx

*garantizar la reposición de obras de urbanización ya ejecutadas.”*

*En relació a aquest punt, consta:*

- 1. Escritura de segregació i cessió gratuïta a favor de l'Ajuntament d'Andratx de 12,81 m<sup>2</sup>.*
  - 2. Declaració responsable en el qual els promotors es comprometen a no fer servir l'edificació fins acabar les obres d'urbanització.*
  - 3. Carta de pago en concepte de fiança d'execució d'obres per garantir la execució simultània de les obres d'urbanització pel mateix import que el cost d'execució material de les obres d'urbanització valorades pel tècnic de vies i obres d'aquest Ajuntament.*
- A l'informe signat en data 07/10/24 es va sol·licitar un certificat d'alineacions per verificar la situació de l'alineació de la parcel·la i la situació de les voravies que s'hagin d'executar. Consta plànol en el qual s'estableix que s'han adaptat al certificat executat amb les normes de 2023.*
  - A l'informe anterior es va sol·licitar que els aljubs havien d'estar acotats per poder verificar la seva capacitat. No consten aljubs acotats però si consta el volum de cada un d'ells, la qual cosa és dona per vàlida.*

### Conclusions

*El projecte bàsic d'obra nova d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i piscina redactat per l'arquitecte Simó Pérez Juan, sense visar, amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 04 de juliol de 2025 i núm. de registre 9117, compleix amb la normativa urbanística vigent.*

*Per tot l'exposat anteriorment, 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 així com amb les condicions específiques del informes i autoritzacions d'altres organismes, CONDICIONADA a:*

- no fer servir l'edificació fins acabar les obres d'urbanització.*
- Execució de les obres d'urbanització que li corresponen simultàniament a les obres d'edificació. »*

**11º.-** En fecha 18 de noviembre de 2025, se emite informe jurídico se concluye lo siguiente:

### “CONCLUSIONES

*Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de nueva vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9117), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada, y **CONDICIONADA** a la formalización de la cesión en el Registro de la*



## Ajuntament d' Andratx

*Propiedad para obtener el certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras, así como al cumplimiento de las siguientes prescripciones:*

*«a) no fer servir l'edificació fins acabar les obres d'urbanització.*

*b) Execució de les obres d'urbanització que li corresponen simultàniament a les obres d'edificació.»*

*Sin embargo, de conformidad con el fundamento jurídico 6º del presente informe:*

**- Antes de conceder la licencia de edificación, los compromisos del promotor relacionados con esa ejecución simultánea deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.**

**- Para poder inscribir esos compromisos, el Ayuntamiento debe emitir un certificado municipal, una vez tenga los informes técnico y jurídico favorables.**

**- Este certificado debe indicar la identificación de la persona solicitante, el acto para el que se ha solicitado licencia y los compromisos y las limitaciones asumidos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, que se entregará a la persona interesada para que solicite la inscripción registral, que se ha de practicar mediante nota marginal.**

**- El procedimiento de licencia se suspende hasta que el interesado acredite que ha inscrito esos compromisos en el Registro mediante nota marginal.**

**- Cuando finalmente se conceda la licencia, el Ayuntamiento debe comunicarlo al Registro de la Propiedad para su anotación.”**

**12º.-** En fecha 20 de enero de 2026, mediante Decreto n.º 2026-0302 se resuelve lo siguiente:

**“PRIMER.-** *Acceptar la cessió del vial resultant de les següents actuacions:*

**Actuació: Expedient 3153/2022**

*C/Navarra, 5 - Andratx*

*Superfície: 12,81 m2*

**SEGON.-** *Notificar a l'interessat aquesta resolució remetent-li un certificat de Secretaria als efectes de que en un termini de 3 mesos des de la seva recepció aporti nota del Registre de la Propietat on consti la inscripció de la finca cedida a favor de l'Ajuntament lliure de càrregues.*

**TERCER.-** *Realitzar la corresponent anotació en l'Inventari de Béns de l'Entitat.*

**QUART.-** *Comunicar l'acord als Departaments de Planejament, Urbanisme, Secretaria, Patrimoni i Intervenció.”*

**13º.-** En fecha 27 de marzo de 2026, la parte interesada presenta nota simple (R.G.E. nº 2026-E-RE-4103).

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9117).

**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, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIB), habiéndose evacuado los informes sectoriales preceptivos de los distintos organismos con competencias en la materia:

**- Zona de Policia de torrents:** consta autorización por parte de la Conselleria de Mar y Ciclo del Agua, de la Dirección General de Recursos Hídricos, firmada en fecha 30 de noviembre de 2023, condicionada a las siguientes prescripciones:

- *«El promotor és responsable del projecte, de l'execució de l'obra i dels danys que es puguin produir al domini públic hidràulic o a tercers.*
- *Es disposarà sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.*
- *Qualsevol modificació de la documentació presentada que afecti a les activitats o usos que fixa l'article 9 del RDPH requerirà un nou informe tècnic.*
- *La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la DG de Recursos Hídrics amb núm. de referència 2022/01836E adjuntant un plànol de situació.»*

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

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

**CUARTO.-** El artículo 22 de la LUIB establece que los servicios básicos para que un terreno tenga la condición de solar son los siguientes:

*«a) Viaria, pavimentada debidamente con, en su caso, aceras encintadas y que tenga un grado de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica.*

*b) Abastecimiento de agua.*

*c) Suministro de energía eléctrica.*

*d) Alumbrado público.*

*e) Saneamiento de aguas residuales.»*

En base a ello, la Arquitecta Municipal concluye que se deberán ejecutar las aceras encintadas simultáneamente a las obras de edificación, tal y como establece el artículo 265.2 del RLUIB, y dar cumplimiento a los siguientes apartados antes del



inicio de la obra:

*«a) Que la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación sea firme, o bien, si la reparcelación es innecesaria, que se haya formalizado la cesión obligatoria y gratuita de terrenos.*

*b) Que la persona interesada se comprometa por escrito en el momento de solicitar la licencia a no utilizar la edificación hasta la finalización de las obras de urbanización que otorguen a los terrenos la condición de solares, de acuerdo con lo que establece el artículo 25 de la LUIB, así como a hacer constar este compromiso, tanto en las transmisiones de la propiedad como en las cesiones del uso de toda la edificación o de partes de esta, condicionándolas a la subrogación por parte de la persona adquirente o cesionaria.*

*c) Que la persona interesada preste fianza para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización que le correspondan y las de edificación, en metálico o aval bancario, y en una cuantía mínima del 100% del presupuesto de las obras de urbanización que corresponda a las fincas objeto de edificación. Esta fianza no incluye la que se puede exigir para garantizar la reposición de obras de urbanización ya ejecutadas.»*

En relación con este punto, consta:

a) Escritura de segregación y cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Andratx de 12,81 m<sup>2</sup>.

b) Declaración responsable en la que los promotores se comprometen a no utilizar la edificación hasta finalizar las obras de urbanización.

c) Carta de pago en concepto de fianza de ejecución de obras para garantizar la ejecución simultánea de las obras de urbanización, por el mismo importe que el coste de ejecución material de las obras de urbanización valoradas por el técnico de vías y obras de este Ayuntamiento.

**QUINTO.-** El artículo 25 de la LUIB establece que:

*«1. Tendrán la consideración de solar los terrenos clasificados como suelo urbano que sean aptos para la edificación, según la calificación urbanística, y cumplan los siguientes requisitos:*

*a) Linden con espacio público.*

*b) Dispongan efectivamente, a pie de la alineación de la fachada de la parcela colindante con espacio público, de los servicios urbanísticos fijados por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, de los básicos señalados en el artículo 22 de la presente ley. Cuando la parcela linde con más de un espacio público, el requisito de los servicios de suministro y evacuación sólo será exigible en uno de ellos. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimiten el suelo urbano no implicará que el terreno tenga la condición de solar.*

*c) Tengan señaladas las alineaciones y las rasantes, en el caso de que el planeamiento urbanístico las defina.*

d) *No hayan sido incluidos en un ámbito sujeto a actuaciones urbanísticas pendientes de desarrollo.*

e) *Se hayan cedido, en su caso, los terrenos exigidos por el planeamiento para destinarlos a espacios públicos con vistas a regularizar alineaciones o a completar la red viaria.*

2. *Tener la condición de solar será requisito imprescindible para que se pueda otorgar la licencia de edificación. No obstante, excepcional y motivadamente, se podrán autorizar la edificación y la urbanización simultáneas en los términos que se establezcan reglamentariamente o, en su defecto, en el plan general o en los planes de ordenación detallada, en los supuestos contenidos en las letras a), b) y d) del artículo 23.2 de la presente ley.»*

**SEXTO.-** Asimismo, de conformidad con el apartado segundo y tercero del artículo 265 del RLUIB, cuando un terreno está en suelo urbano, pero le falta completar o acabar la urbanización para alcanzar la condición de solar, se podrá autorizar la ejecución simultánea de las obras de edificación y de urbanización, **siempre que esa parte de urbanización pendiente pueda ejecutarse de forma independiente** del resto del área .

Para poder autorizar esa simultaneidad, la persona promotora debe cumplir las condiciones previstas en el artículo, concretamente las letras **a), c) y d)** del apartado 1.

Además, la ley exige una cautela adicional:

- **Antes de conceder la licencia de edificación**, los **compromisos del promotor** relacionados con esa ejecución simultánea **deben inscribirse en el Registro de la Propiedad**.

- Para poder inscribir esos compromisos, el Ayuntamiento debe emitir un **certificado municipal**, una vez tenga los **informes técnico y jurídico favorables**.

- Este certificado debe indicar la identificación de la persona solicitante, el acto para el que se ha solicitado licencia y los compromisos y las limitaciones asumidos a que se refieren los apartados 1 y 2 de este artículo, que se entregará a la persona interesada para que solicite la inscripción registral, que se ha de practicar mediante nota marginal.

- El procedimiento de licencia **se suspende** hasta que el interesado **acredite que ha inscrito** esos compromisos en el Registro mediante **nota marginal**.

- Cuando finalmente se conceda la licencia, el Ayuntamiento debe comunicarlo al Registro de la Propiedad para su anotación.

De conformidad con el artículo anteriormente mencionado, mediante registro n.º 2026-E-RE-4103 se han acreditado los compromisos asumidos por la persona interesada relativos a la simultaneidad de ejecución de las obras de urbanización y de edificación, mediante la presentación de la nota simple correspondiente.

**SÉPTIMO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIB\*\*, \*\* en fecha 14 de noviembre de 2025, la Arquitecta Municipal, emitió informe técnico favorable a la solicitud de

## Ajuntament d' Andratx

licencia urbanística para proyecto básico de construcción de nueva vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9117), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*,\* y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

«a) no fer servir l'edificació fins acabar les obres d'urbanització.

b) Execució de les obres d'urbanització que li corresponen simultàniament a les obres d'edificació.»

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico de construcción de nueva vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, redactado por el arquitecto Simó Pérez Juan, sin visado colegial, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9117), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*,\* y **CONDICIONADA** a la formalización de la cesión en el Registro de la Propiedad para obtener el certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras, así como al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

«a) no fer servir l'edificació fins acabar les obres d'urbanització.

b) Execució de les obres d'urbanització que li corresponen simultàniament a les obres d'edificació.»

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

**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística al proyecto básico de construcción de nueva vivienda unifamiliar entre medianeras y piscina, situada en **CARRER NAVARRA, 5 (T.M. ANDRATX)**, solicitado por **D<sup>a</sup>. INÉS MARIN SORIA Y D. BARTOLOMÉ TEODORO LEAL PERELLÓ**, con referencia catastral 9708937DD4890N0001XK, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada\*,\* y **CONDICIONADA** a la formalización de la cesión en el Registro de la Propiedad para obtener el certificado municipal acreditativo de la finalización de las obras, así como al cumplimiento de las siguientes prescripciones:

«a) no fer servir l'edificació fins acabar les obres d'urbanització.

b) Execució de les obres d'urbanització que li corresponen simultàniament a les obres d'edificació.»

**1.-** El Ayuntamiento debe comunicar al Registro de la Propiedad para su anotación, de conformidad con el artículo 265 de del RLUIB.

**2.-** Parámetros urbanísticos:



- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR 2 (AN-U2)**

### 3.- Presupuesto:

- Presupuesto inicial de las obras a ejecutar (PEM): **CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (118.270,05 €) (no Incluye SS).**
- Presupuesto de seguridad y salud: **desconocido (fase de básico).**

### 4- Plazos:

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

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

- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 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 n.º 62 de 13.05.2023).
- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS, de 29 de diciembre:** Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Illes Balears, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29-12-17).
- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 12/2017, de 29 de diciembre:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023. Publicado el 22 de abril de 2023, BOIB n.º 51. Fecha de entrada en vigor: 23/04/2023.

**SEGUNDO.-** Comunicar a la entidad interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.5 de la LUIB:

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

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

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

**TERCERO.-** De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIBM la persona promotora



de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**QUINTO.-** Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- Presupuesto inicial de las obras a ejecutar (PEM): **CIENTO DIECIOCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA EUROS CON CINCO CÉNTIMOS (118.270,05 €) (no Incluye SS).**
- Presupuesto de seguridad y salud: **desconocido (fase de básico).**

**SÉPTIMO.-** Comunicar al Registro de la Propiedad el otorgamiento de la presente licencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 265 del RLUIB.

<b>Expedient 2298/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació:</b> Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **2298/2025**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **C/ VELÁZQUEZ 4 MONTPORT- PUERTO DE ANDRATX**, solicitado por Juan Miguel Seguí Colomar en representación de la entidad **ARCHITECTURE PASSIONATELY MANAGED 2023, SL**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 12 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º

## Ajuntament d' Andratx

2025-E-RC-3223), completan la documentació en fecha 27 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-4019).

2º.- En fecha 19 de enero de 2026, se remite desde la Consejería del Mar y Ciclo del Agua, resolución del director general de recursos hídricos de fecha 16 de enero de 2026.

3º.- Consta informe favorable de la Arquitecta municipal emitido en fecha 13 de abril de 2026:

### «5. INFORME TÈCNIC:

#### Consideracions tècniques:

1. *Es tracta d'un projecte d'enderroc d'un habitatge unifamiliar aïllat, situat al c/ Velazquez 4, Urbanització Montport del Port d'Andratx.*

*L'habitatge es desenvolupa en planta baixa, planta pis i una planta soterrani. La superfície construïda total a demolir és de 656,30 m2 i el volum total és de 2.297,05 m3. També es preveu l'enderroc d'una piscina de 55,28 m2 i de totes les terrasses. La superfície ocupada total a enderrocar (habitatge, piscina i paviments) és de 815,92 m2*

2. *Vista la documentació presentada amb número de registre 2025-E-RE-3223, projecte d'enderroc d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat per Juan Miguel Seguí Colomar, amb visat COAIB número 11/01998/25 de data 24/02/2025, s'informa que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

3. *Amb el projecte es presenta la següent documentació:*

- *Assumeix de director d'obra*
- *contracte i fiança amb MAC Insular*
- *Estudi bàsic de seguretat i salut*

#### Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la **llicència d'enderroc sol·licitada**, segons projecte d'enderroc d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat per l'arquitecte Juan Miguel Seguí Colomar, amb visat COAIB número 11/01998/25 de data 24/02/2025, presentat amb número de registre 2025-E-RE-3223, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals 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 urbanística de proyecto básico y ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en C/ Velázquez 4 Montport- Puerto de 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:

### «Organismes afectats:

**Recursos hídrics:** *Consta resolució del director general de Recursos Hídrics de data 16.01.2026, per la qual s'autoritzen els projectes «Proyecto de derribo de vivienda unifamiliar aislada y piscina» i «Proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada y piscina», del promotor Architecture Passionately Managed 2023, SL, al carrer de Velázquez, 4, per obres a zona de policia de torrents.»*

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

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

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

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

*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 13 de abril de 2026, la Arquitecta municipal, informó favorablemente a efectos de otorgar la licencia de demolición solicitada, según el proyecto de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina, redactado por el arquitecto Juan Miguel Seguí Colomar, con visado COAIB número 11/01998/25 de fecha 24/02/2025, presentado con número de registro 2025-E-RE-3223, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia.

**QUINTO.-** 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.

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 proyecto básico y ejecución de demolición de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en C/ Velázquez 4 Montport- Puerto de Andratx, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales 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 DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **C/ VELÁZQUEZ 4 MONTPORT- PUERTO DE ANDRATX**, solicitado por la entidad **ARCHITECTURE PASSIONATELY MANAGED 2023, SL**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales de la licencia.

**1º.-** Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo<sup>\*\*</sup>: **URBANO<sup>\*\*</sup>**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (PA.U1)**

**2º.-** Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (38.775,33 €)**.

**3º.-** Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras<sup>\*\*</sup>: **6 meses.<sup>\*\*</sup>**
- Plazo para la finalización de las obras: **36 meses.**

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

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX 2023: Aprobadas definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023**

(BOIB n.º 62 de 13-05-23).

- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS, de 29 de diciembre:** Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Illes Balears, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29-12-17).
- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 12/2017, de 29 de diciembre:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 51, de 22-04-23).
- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31-12-2004).

**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 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*



## Ajuntament d' Andratx

*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 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 Contencioso Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente, 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: **TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SETENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y TRES CÉNTIMOS (38.775,33 €).**

<b>Expedient 7965/2025. Modificacions durant l'execució de les obres</b>	
<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>

En relación al expediente n.º 7965/2025 relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (MD de LO 4348/2022)**, situada en la **C/ TAMBOR, 5 (PUERTO DE ANDRATX**, con referencia catastral 6966201DD4766N0001AA, solicitado por **MJ Inmo GmbH & Co.KG**, 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

1º.- En fecha 1 de octubre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12645), siendo completado en fecha 14 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13269), en fecha 24 de febrero de 2026 de 2025 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-2409).

2º.- En fecha 25 marzo de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

#### «6.- INFORME TÈCNIC:

##### Antecedents

*Segons la documentació presentada en data 01.10.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-12645, en data 21/01/2026 es va informar:*

- 1. Les quatre primeres modificacions afecten a les zones enjardinades i pavimentades del projecte. S'haurà de justificar correctament el compliment de la Disposició Transitòria 11<sup>a</sup> de la Modificació núm. 3 del Pla Territorial Insular de Mallorca que diu el següent:*

#### «47. Nueva Disposición Transitoria undécima “Reducción del impacto ambiental y paisajístico en suelo urbano” (AP).

*Se desarrolla una nueva Disposición Transitoria undécima con el siguiente texto:*

*Disposición Transitoria undécima. Reducción del impacto ambiental y paisajístico en suelo urbano (AP).*

*En tanto el planeamiento urbanístico no se adapte a lo dispuesto en este Plan, y de acuerdo con los criterios expresados en el apartado 4 de la norma 42, para la reducción del impacto ambiental y paisajístico producido por la alteración de la topografía o la cobertura vegetal del espacio libre de parcelas de suelo urbano o urbanizable residencial, turístico, dotacional o de servicios, se atenderá a los criterios siguientes:*

*1) Se deberá reservar un porcentaje mínimo de espacio libre con suelo permeable, preferentemente ajardinado, del 15% para parcelas de superficie inferior a 400 m<sup>2</sup> y del 25% para el resto de parcelas.*

**2) En tipologías edificatorias aisladas, en terrenos con pendiente mayor o igual al 50%, se debe mantener un mínimo del 50% del terreno no ocupable por la edificación inalterado, con la topografía y vegetación en estado natural.”**

**Això és un 35% de la superfície de la parcel·la, en lloc d'un 25% com es justifica en els plànols. A més a més, aquesta superfície ha de quedar amb la topografia i vegetació en estat natural, no simplement permeable.**

#### Consideracions tècniques

*Vista la documentació presentada en data 24.02.2026 amb registre núm. 2026-E-*



RE-2409, s'informa que la deficiència requerida ha quedat resolta.

### Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT** el projecte presentat en data 24.02.2026 amb registre núm. 2026-E-RE-2409, amb nº de visat 11/02787/26 de data 23/02/2026, al 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 las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de lo 4348/2022).

El proyecto de modificación durante el transcurso de las obras, con visado n.º 11/02787/26 de fecha 23 de febrero 2026, se presentó mediante registro de entrada en este Ayuntamiento el 24 de febrero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-2409).

**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).

Asimismo, debe indicarse en le presente informe que, para la modificación durante el transcurso de las obras, no resulta preceptiva la solicitud de nuevos informes sectoriales de los distintos organismos con competencias en la materia, de conformidad con la normativa urbanística aplicable.

No obstante lo anterior, consta que dichos informes sectoriales fueron solicitados y emitidos en su momento con ocasión del otorgamiento de la licencia urbanística, encontrándose incorporados en el expediente administrativo nº 4348/2022. Así se recoge expresamente en el informe técnico emitido por la arquitecta municipal:

### «3.- ORGANISMES:

**AESA:** *Consta autorització d'Aesa (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) en base al Decret 584/1972 de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, de data 06/10/22 i rebuda en data 07/10/2022 amb E-RC-6752.»*

**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.



**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 25 de marzo de 2026, la Arquitecta municipal informó favorablemente el proyecto presentado en fecha 24 de febrero de 2026 con registro n.º 2026-E-RE-2409, con n.º de visado 11/02787/26 de fecha 23/02/2026, 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.-** 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** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de lo 4348/2022), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

**PRIMERO.-** Autorizar la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (MD de LO 4348/2022)**, situada en la **C/ TAMBOR, 5 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 6966201DD4766N0001AA, solicitado por **MJ Inmo GmbH & Co.KG**, 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: **URBANIZABLE P10/PA (PUERTO DE ANDRATX)**

**Acta de recepcion de la urbanización de fecha 3 de abril de 2018.**

- Zonificación: **U-UNIFAMILIAR.**

2.- Presupuesto: No hay aumento del presupuesto.

3.- Plazos:

- Los mismos que la licencia original.

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

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX'07**  
Aprobadas definitivamente por el pleno del Consejo Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007. (BOIB nº: 70 de 10-05-07).
- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS, de 29 de diciembre**  
Aprobada definitivamente por el pleno del Parlamento de Baleares en fecha 5



de diciembre de 2017 (BOIB nº 160, de 29-12-17).

- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 2/2014, DE 25 DE MARZO**  
Aprobado definitivamente por el pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB nº 66, de 30-04-15).
- **MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)**  
Aprobada inicialmente por el pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2021 (BOIB nº 180, de 30-12-21).

**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 la Sección contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente, 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.

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

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

- No hay aumento del presupuesto.

**Expedient 2450/2026. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)**

<b>Favorable</b>	<b>Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment</b>
------------------	---

En relación al expediente con referencia n.º 2450/2026 cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a la entidad **ALMACENES FERRAGUT, S.L.**, correspondiente a la licencia urbanística de demolición de local y dos viviendas (LO 1079/2019), con referencia catastral 0500403DD5800S0001RW, 0500404DD5800S0001DW y 0500405DD5800S0001XW, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

**1º.-** La licencia urbanística LO 1079/2019 fue concedida en fecha 25 de octubre de 2019 a favor de la entidad **ALMACENES FERRAGUT, S.L.**

**2º.-** La parte interesada recibió la notificación en fecha 5 de noviembre de 2019.



**3º.-** Consta informe del celador municipal de fecha 12 de marzo de 2026, en el que se describe «III) *Descripció dels actes: Personada en la citada situació s'aprecia que l'estat actual de l'edificació es el mateix que es descriu a l'anterior informe d'inspecció de data 19/01/2023. No obstant, indicar que l'edificació en general, aparentment, es troba en estat d'abandó i no hi viu ningú i l'estat actual podria haver empitjorat, pel pas del temps. No s'ha pogut entrar a l'interior no obstant a la façana situada al barri Can Delaigo s'observen elements inestables que podrien caure sobre el vehicles aparcats, creant un perill Per tot això es conclou que només s'ha dut a terme el tapiat dels accessos i el tancament de la coberta, ja que aquesta no s'està usant. Pel que fa a les obres descrites a l'expedient 1076/2019, llicència d'obres amb projecta per la demolició del local i habitatges dir que aquestes obres no s'han dut a terme. ».*

**4º.-** Consta informe técnico de fecha 31 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**

ALMACENES FERRAGUT, S.L.

Para la realización de la siguiente actuación urbanística:

<b>Tipo</b>	<b>Objeto</b>
LO 1076/2019	DEMOLICIÓN DE LOCAL Y DOS VIVIENDAS (PROY. BÁSICO Y EJECUCIÓN)

En el siguiente emplazamiento:

<b>Referencia catastral</b>	<b>Localización</b>
0500403DD5800S0001RW	
0500404DD5800S0001DW	Barri Ca'n Delaigo 10, 11 i 12 - 07150 ANDRATX
0500405DD5800S0001XW	

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

<b>expediente</b>	<b>Objeto</b>	<b>plazos</b>
3374/2019	<b>Proyecto básico de obra y preliminar de actividad almacén de materiales de construcción y local comercial. - En tramitación</b>	

3446/2019 Orden de ejecución

2746/2026 Orden de ejecución

**TERCERO.** *Que, realizada la visita de inspección por parte del celador municipal en fecha 12.03.2026, y que según informe emitido de fecha 12.03.2026 en el presente expediente, se comprueba lo siguiente:*

*“Personada en la citada situació s'aprecia que l'estat actual de l'edificació es el mateix que es descriu a l'anterior informe d'inspecció de data 19/01/2023”.*

**CUARTO.** *Que de acuerdo con todos los expedientes relacionados, la licencia se*

*otorgo en fecha 25/10/2019, concediendo un plazo máximo de ejecución de las obras de 24 meses, que se empiezan a computar desde la fecha de comunicación de la licencia, según determina el artículo 154 de la LUIB.*

*Consta notificación de la licencia en fecha 05/11/2019 a ALMACENES FERRAGUT SL*

*En conclusión a lo expuesto, a día de hoy las obras no se encuentran iniciadas y sin plazos vigentes para su ejecución por lo que concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística, en base al artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.”*

### 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 de demolición de local y dos viviendas (LO 1079/2019), situadas en Barrio Ca'n Delaigo 10, 11 y 12 – ANDRATX.

**SEGUNDO.-** Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia 1079/2019, esto es, a fecha 25 de octubre de 2019, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, señala en su artículo 154 lo siguiente:

*“[...] 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.”*

Como se desprende del informe técnico de fecha 31 de marzo de 2026, las obras no se encuentran iniciadas 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 demolición de local y dos viviendas (LO 1079/2019), situadas en **Barrio Ca'n Delaigo 10, 11 y 12 - ANDRATX**, con referencia catastral



## Ajuntament d' Andratx

---

0500404DD5800S0001DW y 0500405DD5800S0001XW, otorgada a la entidad **ALMACENES FERRAGUT, S.L.**, 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.

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

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

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

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

### DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

