

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/21	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

29 / de maig / 2026

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:29

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

Expedient 78/2026. Subvencions per Concurrencia Competitiva - Bons Queda't a Andratx	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

ANTECEDENTS

PRIMER. El 6 de febrer de 2026 la regidoria delegada de Joventut, Comerç, Promoció econòmica i Fires i Mercats emet provisió per a sol·licitar que per part dels serveis jurídics s'emeti informe en relació amb el procediment i la legislació aplicable per la concessió de subvencions, atès que es considera convenient efectuar la tercera convocatòria de subvencions per la concessió de bons al petit comerç d'Andratx prevista al Pressupost de 2026.

La quantia destinada a atendre aquesta subvenció és de 79.100€, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48000 pertinent del pressupost municipal 2026.

SEGON. Consta a l'expedient el text signat de les bases reguladores i convocatòria per a la setena campanya «Queda't a Andratx».

QUART. A l'expedient relacionat núm. 70/2026 es tramita paral·lelament la signatura d'un conveni amb la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per la seva actuació com a entitat col·laboradora en la gestió de la campanya, sent la dipositària i distribuïdora del fons de la subvenció. L'entitat col·laboradora ha de gestionar i executar la convocatòria i documentar tota la gestió.

CINQUÈ. El 10 de febrer de 2026 s'emet informe jurídic relatiu al procediment a seguir en la convocatòria de les subvencions.

SISÈ. El 13 de febrer de 2026 s'emet acord d'aprovació de la convocatòria per la Junta de Govern Local.

SETÈ. El 3 de març de 2026 es publica la convocatòria al BOIB núm 28/2026.



Ajuntament d' Andratx

VUITÈ. El 21 d'abril de 2026, la Cambra de Comerç emet informe final de la campanya on conclou que:

“El bescanvi dels bons es va dur a terme entre el 17 de març i el 16 d'abril de 2026. Durant el termini, es van bescanviar un total de 3.864 bons, és a dir, un 97,70% del total.

L'import total dels bons, 77.280,00 euros, han estat lliurats amb la realització d'una darrera transferència el 30 d'abril de 2026.

Així doncs, l'import final que s'ha de retornar a l'Ajuntament d'Andratx, una vegada rebuts 79.100,00€ i bescanviats 77.280,00€, ascendeix a 1.820,00€.”

NOVÈ. El 20 de maig de 2026 s'emet informe jurídic de proposta d'aprovació del compte justificatiu.

DESÈ. En la mateixa data, l'Interventor Municipal emet informe de fiscalització.

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS DE DRET

PRIMER. La Legislació aplicable a l'assumpte és la següent:

— La Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Ajuntament d' Andratx Administracions Públiques.

— Els articles 8, 22 a 27 i 30 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

— Els articles 55 a 64 del Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, aprovat per Reial decret 887/2006, de 21 de juliol.

— Els articles 21.1.f) i s), 25 i 72 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.

— L'article 232 del Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, aprovat per Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, en el cas de tractar-se d'Associacions.

— El Reial decret 130/2019, de 8 de març, pel qual es regula la Base de dades Nacional de Subvencions i la publicitat de les subvencions i altres ajudes públiques.

— L'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47,



Ajuntament d' Andratx

de 20 d'abril de 2017)

De conformitat amb els fets i fonaments jurídics exposats, fent ús de les atribucions que em confereix la legislació vigent i en particular l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases de Règim Local i el Decret de batllia núm. 2484, de 5 de juliol de 2024, s'emet la següent **PROPOSTA D'ACORD** a la JUNTA DE GOVERN LOCAL:

PRIMER. Aprovar el compte justificatiu de la setena campanya dels bons «Queda't a Andratx» on consta el romanent de 1.820 € que la Cambra de Comerç haurà de reintegrar a l'Ajuntament d'Andratx, en concepte de bons no bescanviats.

SEGON. Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal i Tresoreria Municipals pel seu coneixements i els efectes oportuns.

TERCER. Notificar a l'interessat als efectes oportuns.

QUART. Subministrar a la Base de dades Nacional de Subvencions (BDNS) la informació relativa als pagaments realitzats, de conformitat amb del Reial decret 130/2019, de 8 de març.

Expedient 7228/2021. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7228/2021**, incoado en este Ayuntamiento por **D. FRANK CLAUDIO KORNMACHER** relativo a la solicitud de licencia de obras para **EJECUTAR UNA ACOMETIDA EN BAJA TENSIÓN**, situada en **SA TEULERA POL. 2 PARC. 350 SERRA DEN PERXOTAR**, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 17 de agosto de 2021, la parte interesada presentó una solicitud de



Ajuntament d' Andratx

licencia de obra para ejecutar una acometida en baja tensión, situada en Sa Teulera Pol. 2 Parc. 350 Serra den Perxotar.

2º.- En fecha 19 de agosto de 2021, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S- 2021-S-RE-7008).

3º.- En fecha 23 de agosto de 2021, la parte interesada presentó la documentación requerida (R.G.E- 2021-E-RE-6744).

4º.- En fecha 19 de enero de 2022, la Dirección General de Recursos Hídricos remite informe como organismo sectorial afectado, donde indica que no es necesario autorización previa.

5º.- En fecha 20 de abril de 2022, la Dirección General de Espacios naturales y Biodiversidad remite informe favorable condicionado como organismo sectorial afectado.

6º.- En fecha 21 de septiembre de 2022, se emite certificado de antigüedad de las edificaciones existentes en el polígono 2 parcela 350 de Sant Elm, del T.M. andratx, con referencia catastral 001000200DD48A0001IM.

7º.- En fecha de 9 de abril de 2026, el Ingeniero emite informe, indicando lo que a continuación se transcribe:

“DESCRIPCIÓ BREU DE LES OBRES:

De la lectura del projecte i revisió de la documentació presentada s'entén que es vol donar subministrament elèctric a l'habitatge situat a la parcel.la a dalt indicada. Per la documentació gràfica s'entén que es tracta d'una escomesa en baixa tensió procedent d'una CDU existent.

INFORME:

Vista la documentació presentada i en concret a l'indicat al certificat emès pel Tècnic Municipal, Carmen Soler Mas de data 06 de maig de 2022 i l'informe de Secretaria de data 16 de maig de 2022, es comprova que a la parcel.la a la qual es vol donar subministrament elèctric hi ha:

1. Edificacions fora d'ordenació

2. Només una part de l'edificació que és anterior a l'any 1956 mentrestant la resta es posterior a aquest any,



Ajuntament d' Andratx

*Donat que, la sol.licitud feta es per donar subministrament a tot l'habitatge i que hi ha parts de la mateixa fora **d'ordenació, per tant NO es pot informa de forma favorable aquesta sol.licitud.***

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras para ejecutar para ejecutar una acometida en baja tensión, situada en Sa Teulera Pol. 2 Parc. 350 Serra den Perxotar.

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

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

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, el Ingeniero municipal en fecha 9 de abril de 2026 , emitió informe técnico desfavorable en el que señala que la solicitud hecha es para dar suministro a toda la vivienda y que hay partes de la misma que están fuera de ordenación, por tanto no se puede informar de forma favorable esta solicitud.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia obras para ejecutar para ejecutar una acometida en baja tensión, situada en Sa Teulera Pol. 2 Parc. 350 Serra den Perxotar, al constatarse que hay partes de la vivienda que están en situación de fuera de ordenación, tal y como se desprende del informe técnico emitido.

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



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Denegar licencia de obras para **EJECUTAR UNA ACOMETIDA EN BAJA TENSIÓN**, situada en **SA TEULERA POL. 2 PARC. 350 SERRA DEN PERXOTAR**, solicitada por **D. FRANK CLAUDIO KORNMACHER**, al constatarse que hay partes de la vivienda que están en situación de fuera de ordenación.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras: **DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2752,34 EUROS).**

3º.- Plazos para las obras:

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

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

- **Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio con la documentación subsanada de las deficiencias observadas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el objetivo de que el Consell de Mallorca.**
- LUIB. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 Ext., de 29 de diciembre de 2017). Artículo 146. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
- Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones, del Ayuntamiento de Andratx.
- Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. (Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, y publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 66, de 30 de abril de 2015. Modificado por Acuerdo del Pleno del Consell Insular de



Ajuntament d' Andratx

Mallorca, adoptado en sesión de 8 de noviembre de 2018, publicado en el BOIB núm. 143, de 15 de noviembre de 2018, de aprobación definitiva de la modificación del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca). Artículo 364. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

- Decreto Ley 4/2022, de 30 de marzo, por el que se adoptan medidas extraordinarias y urgentes para paliar la crisis económica y social producida por los efectos de la guerra en Ucrania (BOIB núm. 44, de 31 de marzo de 2022), Disposición final cuarta. Modificaciones de la Ley 10/2019, de 22 de febrero, de cambio climático y transición energética.
- Decreto 58/2001, de 6 de abril, por el que se aprueba el Plan Sectorial Energético de las Illes Balears.
- Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears (BOIB núm. 143 de 2005), y Decreto 33/2015, de 15 de mayo, de aprobación definitiva de la modificación del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears (BOIB 73, de 16 de mayo de 2015).

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 del 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



Ajuntament d' Andratx

procedente de derecho.

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

- **Presupuesto total de las obras: DOS MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y CUATRO CÉNTIMOS (2752,34 EUROS).**

Expedient 10151/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **10151/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **DÑA. FRANCISCA PONS PALMER** relativo a la solicitud de licencia de obras para **EJECUTAR UNA NUEVA PERFORACIÓN PARA EL APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS**, situada en **POLÍGONO 15 PARCELA 69, 81, 543 SO NA VIDALA**, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 17 de diciembre de 2025, la parte interesada presentó una solicitud de licencia de obra para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en Polígono 15 Parcela 69, 81, 543 SO NA VIDALA, proyecto firmado en fecha 6 de octubre de 2023, por el Ingeniero Superior de mines, colegiado Nº14B D. Nicolás Dameto Truyols.

2º.- En fecha 29 de enero de 2026, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S- 2026-S-RE-1479).

3º.- En fecha 3 de febrero de 2026, la parte interesada presentó la documentación requerida (R.G.E- 2026-E-RE-1351).

4º.- En fecha de 23 de abril de 2026, el Ingeniero emite informe, indicando lo que a



Ajuntament d' Andratx

continuación se transcribe:

“DESCRIPCIÓ BREU DE LES OBRES:

De la lectura del projecte i revisió de la documentació adjunta es dedueix que es vol executar una nova perforació per l'aprofitament d'aigües subterrànies. Segons la resolució de Recursos Hídrics aportada de data 02/12/2025 l'aforament estarà enumerat com a AAS_21470 amb un cabdal instantani de 1.0 l/sg i no s'indica cap volum màxim anual. L'ús a que es destina és REGADIU amb un profunditat de sondeig de 200 metres.

INFORME:

Vista la documentació presentada, el Tècnic que subscriu considera que es pot seguir amb la tramitació de l'expedient, ja que:

1. Es considera que s'ha justificat que l'ús de regadiu ve per la Resolució de la Conselleria de Medi Ambient signada per la Directora General de Biodiversitat de 1 de juny de 2004.

2. S'ha comprovat que l'autorització de Recursos Hídrics de data 02/12/2025 segueix vigent.

3. Donat que la instal.lació està dins zona definida com a APR erosió i segons l'indicat en el Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, s'han de complir amb les següents condicionants:

3.1 En el cas, de execució de de talussos d'excavació s'han d'establitzar mitjançant murs de

contenció o bancals.

3.2 Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estatde conservació.

3.3 La desforestació ha de ser l'estrictament necessària per l'execució de l'obra.

4. Donat que la instal.lació està dins zona definida com a APR esllavisaments, no és necessari informe per part de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, segon escrit de R.G.E.: 5.512 amb data 05/05/2009.



Ajuntament d' Andratx

5. Donat que la instal·lació està dins zona definida com a APR incendis i aplicant l'indicat a l'escrit de la «Conselleria de Medi Ambient, Agricultura Pesca, Direcció General'Espais Naturals i Biodiversitat», de RGE: 2021-E-RC-9002 de 22.11.2021, No serà necessari sol·licitar informe previ, pel tipus d'obra **sol·licitada, entenent informe favorable condicionat al fet que s'ha de complir:**

5.1 Durant la realització de les obres, s'haurà de complir amb el decret 125/2017, de 05 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades **activitats susceptibles d'incrementar el risc forestal.**

5.2 En cas d'utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generin deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques, susceptibles de provocar incendis forestals, s'haurà de tenir en compte el que s'estableix en la directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats **membres sobre màquines, referent a les determinacions en relació al risc d'incendi.**

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

5.4 Es formarà i informarà les persones responsables dels treballs en el possible risc d'incendis **i com minimitzar-los.**

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

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

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

9. S'hauran d'adoptar totes les mesures oportunes per evitar qualsevol tipus d'accident o danys a tercers.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

** Que les obres s'han realitzat d'acord el projecte, no havent-se introduït modificacions substancials.*

** Que aquestes exclusivament donen subministrament d'aigua a la sol.licitud realitzada.*

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

14. *S'hauran de complir amb les prescripcions i condicions indicades a l'autorització presentada de Recursos Hídrics per la qual s'aprova la realització d'un sondeig i s'autoritza l'aflorament i explotació d'aigües subterrànies per un ús domèstic i regadiu signat en data 02/12/2025.*

15. *La utilització de l'aigua del sondeig serà exclusiva i única per els usos previstos a l'autorització presentada de Recursos Hídrics per la qual s'aprova la realització d'un sondeig i s'autoritza l'aflorament i explotació d'aigües subterrànies per un ús de regadiu signat en data 02/12/2025."*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en Polígono 15 Parcela 69, 81, 543 So Na Vidala.

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



Ajuntament d' Andratx

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM).

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

Con la presente licencia exclusivamente se ampara la autorización municipal para la ejecución de las instalaciones previstas en el proyecto objeto del presente informe, sin perjuicio de derechos de terceros o autorizaciones de otros organismos.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, el Ingeniero municipal en fecha 23 de abril de 2026 , emitió informe técnico favorable condicionado para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en Polígono 15 Parcela 69, 81, 543 So Na Vidala.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia obras para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en **POLÍGONO 15 PARCELA 69, 81, 543 SO NA VIDALA, CONDICIONADA** a las indicaciones incluidas en el informe Técnico de fecha de 23 de abril 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 de obras para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en **POLÍGONO 15 PARCELA 69, 81, 543 SO NA VIDALA**, solicitada por DÑA. **FRANCISCA PONS PALMER** y **CONDICIONADA** a las condiciones incluidas en el informe Técnico de fecha de 23 de abril de 2026.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO**



Ajuntament d' Andratx

- Zonificación: **ANEI/APR EROSION/ESLLAVISAMENTS/INCENDIS**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras a ejecutar: **OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (8.750 EUROS).**

3º.- Plazos para las obras:

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

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

- **Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio con la documentación subsanada de las deficiencias observadas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo con el objetivo de que el Consejo de Mallorca.**
- Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones, del Ayuntamiento de Andratx.
- LUIB. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 Ext., de 29 de diciembre de 2017). Artículo 146. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
- Plan Territorial de Mallorca (PTM), aprobado por el Pleno de 13/12/2004, BOIB 188 ext de 31/12/2004.
- Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. (Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, y publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 66, de 30 de abril de 2015. Modificado por Acuerdo del Pleno del Consejo Insular de Mallorca, adoptado en sesión de día 8 de noviembre de 2018, publicado en el BOIB núm. 143, de 15 de noviembre de 2018; de aprobación definitiva de la modificación del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca). Artículo 364. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
- Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears. «BOE» núm. 35, de 10/02/2023.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0022 Data: 01/06/2026

Codi Validació: 64TL54GC3EX3M5YM9ITYP36MZS
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 79



Ajuntament d' Andratx

- Real Decreto 863/1985, de 2 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera. «BOE» núm. 140, de 12/06/1985.
- Orden de 2 de octubre de 1985 por la que se aprueban Instrucciones Técnicas Complementarias de los capítulos V, VI y IX del Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera. «BOE» núm. 242, de 9 de octubre de 1985.

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 del 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.

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

- **Presupuesto total de las obras a ejecutar: OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (8.750 EUROS).**

Expedient 10155/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **10155/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **DÑA. JUANA DOLS PONS** relativo a la solicitud de licencia de obras para



Ajuntament d' Andratx

EJECUTAR UNA NUEVA PERFORACIÓN PARA EL APROVECHAMIENTO DE AGUAS SUBTERRÁNEAS, situada en el **POLÍGONO 15 PARCELA 52 SO NA VIDALA**, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 17 de diciembre de 2025, la parte interesada presentó una solicitud de licencia de obra para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en el Polígono 15 Parcela 52 So na Vidala, proyecto firmado en fecha 10 de octubre de 2023, por el Ingeniero Superior de mines, colegiado Nº14B D. Nicolás Dameto Truyols.

2º.- En fecha 29 de enero de 2026, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S- 2026-S-RE-1481).

3º.- En fecha 3 de febrero de 2026, la parte interesada presentó la documentación requerida (R.G.E- 2026-E-RE-1348).

4º.- En fecha de 23 de abril de 2026, el Ingeniero emite informe, indicando lo que a continuación se transcribe:

“DESCRIPCIÓ BREU DE LES OBRES:

*De la lectura del projecte i revisió de la documentació adjunta es dedueix que es vol executar una nova perforació per l'aprofitament d'aigües subterrànies. Segons la resolució de Recursos Hídrics aportada de data 14/10/2025 l'aforament estarà enumerat com a AAS_21449 amb un cabdal instantani de 1.0 l/sg i un volum màxim anual de 1076 m3. L'ús a que es destina és DOMÈSTIC I REGADIU amb **un profunditat de sondeig de 200 metres.***

INFORME:



Ajuntament d' Andratx

Vista la documentació presentada, el Tècnic que subscriu considera que es pot seguir amb la tramitació de l'expedient, donat que:

1. S'ha justificat la legalitat de les construccions existents ja que s'ha presentat còpia de la llicència d'obres segons expedient municipal N° 6489/2020 otorgada per la Junta de Govern Local de data 09/12/2022.

2. S'ha comprovat que l'autorització de Recursos Hídrics de data 14/10/2025 segueix vigent.

3. Donat que la instal.lació està dins zona definida com APR erosió i segons l'indicat en el Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, s'han de complir amb les següents condicionants:

3.1 En el cas, de execució de de talussos d'excavació s'han d'establitzar mitjançant murs de contenció o bancals.

3.2 Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.

3.3 La desforestació ha de ser l'estrictament necessària per l'execució de l'obra.

4. Donat que la instal.lació està dins zona definida com APR esllavissaments, no és necessari informe per part de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, segon escrit de R.G.E.: 5.512 amb data 05/05/2009

5. Donat que la instal.lació està dins zona definida com a APR incendis i aplicant l'indicat a l'escrit de la «Conselleria de Medi Ambient, Agricultura Pesca, Direcció General'Espais Naturals i Biodiversitat», de RGE: 2021-E-RC-9002 de 22.11.2021, No serà necessari sol·licitar informe previ, pel tipus d'obra sol·licitada, entenent informe favorable condicionat al fet que s'ha de complir:

5.1 Durant la realització de les obres, s'haurà de complir amb el decret 125/2017, de 05 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc forestal.

5.2 En cas d'utilitzar maquinària i equips, en terreny forestal i àrees contigües de prevenció, el funcionament dels quals generin deflagració, espurnes o descàrregues elèctriques, susceptibles de provocar incendis forestals, s'haurà de tenir en compte



Ajuntament d' Andratx

el que s'estableix en la directiva 98/37/CE, de 22 de juny, relativa a l'aproximació de les legislacions dels estats membres sobre màquines, referent a les determinacions en relació al risc d'incendi.

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

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

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

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

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

9. S'hauran d'adoptar totes les mesures oportunes per evitar qualsevol tipus d'accident o danys a tercers.

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

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

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

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

13.1 Que les obres s'han realitzat d'acord el projecte, no havent-se introduït modificacions



Ajuntament d' Andratx

substancials.

13.2 Que aquestes exclusivament donen subministrament d'aigua a la sol.licitut realitzada.

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

14. S'hauran de complir amb les prescripcions i condicions indicades a l'autorització presentada de Recursos Hídrics per la qual s'aprova la realització d'un sondeig i s'autoritza l'aflorament i explotació d'aigües subterrànies per un ús domèstic i regadiu signat en data 14/10/2025.

15. La utilització de l'aigua del sondeig serà exclusiva i única per els usos previstos a l'autorització presentada de Recursos Hídrics per la qual s'aprova la realització d'un sondeig i s'autoritza l'aflorament i explotació d'aigües subterrànies per un ÚS DOMÈSTIC I REGADIU signat en data 14/10/2025.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en el Polígono 15 Parcela 52 So Na Vidala.

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

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

De conformidad con el informe técnico, con la presente licencia exclusivamente se ampara la autorización municipal para la ejecución de las instalaciones previstas en el proyecto objeto del presente informe, sin perjuicio de derechos de terceros o autorizaciones de otros organismos.

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, el



Ajuntament d' Andratx

Ingeniero municipal en fecha 23 de abril de 2026 , emitió informe técnico favorable condicionado para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en Polígono 15 Parcela 52 So Na Vidala.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia obras para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en el Polígono 15 Parcela 52 So Na Vidala, **CONDICIONADA** a las indicaciones incluidas en el informe Técnico de fecha de 23 de abril 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 de obras para ejecutar una nueva perforación para el aprovechamiento de aguas subterráneas, situada en **POLÍGONO 15 PARCELA 52 SO NA VIDALA**, solicitada por **DÑA. JUANA DOLS PONS** y **CONDICIONADA** a las condiciones incluidas en el informe Técnico de fecha de 23 de abril de 2026.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **RÚSTICO**
- Zonificación: **ANEI/APR EROSIO/ESLLAVISAMENTS/INCENDIS**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras a ejecutar: **OCHO MIL TRESCIENTOS EUROS (8.300 EUROS).**

3º.- Plazos para las obras:

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

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



Ajuntament d' Andratx

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio con la documentación subsanada de las deficiencias observadas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con el objetivo de que el Consell de Mallorca.
- Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones, del Ayuntamiento de Andratx.
- LUIB. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (BOIB núm. 160 Ext., de 29 de diciembre de 2017). Artículo 146. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
- Plan Territorial de Mallorca (PTM), aprobado por el Pleno de 13/12/2004, BOIB 188 ext de 31/12/2004.
- Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. (Aprobado definitivamente por acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca adoptado en sesión de 16 de abril de 2015, y publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears núm. 66, de 30 de abril de 2015. Modificado por Acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca, adoptado en sesión de 8 de noviembre de 2018, publicado en el BOIB núm. 143, de 15 de noviembre de 2018, de aprobación definitiva de la modificación del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca). Artículo 364. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
- Real Decreto 49/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica de las Illes Balears. «BOE» núm. 35, de 10/02/2023.
- Real Decreto 863/1985, de 2 de abril, por el que se aprueba el Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera. «BOE» núm. 140, de 12/06/1985.
- Orden de 2 de octubre de 1985 por la que se aprueban Instrucciones Técnicas Complementarias de los capítulos V, VI y IX del Reglamento General de Normas Básicas de Seguridad Minera. «BOE» núm. 242, de 9 de octubre de 1985.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- **Presupuesto total de las obras a ejecutar: OCHO MIL TRESCIENTOS EUROS (8.300 EUROS).**

Expedient 7328/2024. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7328/2024**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUTAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS**, solicitada por MALLORCA GULF INVEST, S.L., situada en CARRER RODRIGUEZ ACOSTA, 14 (PUERTO DE ANDRATX), referencia 7775218DD4777N0001SO (expediente n.º 2490/2019), emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

1º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada en fecha 3 de julio de 2020, acordó conceder licencia urbanística al proyecto básico de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras, expediente 2490/2019, solicitado por MALLORCA GULF INVEST, S.L., situada en CARRER RODRIGUEZ ACOSTA, 14 (PUERTO DE ANDRATX), referencia 7775218DD4777N0001SO, debiendo cumplir con las condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra otorgada.

Plazo de Iniciación: 6 Meses.

Plazo de Ejecución: 24 Meses

En el punto TERCERO de dicho acuerdo se establecía: *“El Artículo 376.5 del Reglamento de desarrollo de la LOUS dispone que “cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptivo, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél”. La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.”*

El acuerdo se notificó en fecha 15/07/2020.

2º.- En fecha 14 de mayo de 2021, RGE n.º 2021-E-RC-3725, se presentó proyecto de ejecución relativo al expediente n.º 2490/2019, de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras en carrer Rodríguez Acosta, 14 del Puerto de Andratx (expediente n.º 5049/2021).

3º.- En fecha 19 de septiembre de 2022 la Arquitecta Técnica Municipal emite informe sobre el proyecto de ejecución presentado expediente n.º 5049/2021:

“1. NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L’ACTUACIÓ

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA: *Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).*

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D’ANDRATX ’07: *Aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d’Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 26 d’Abril de 2007. (BOIB núm. 70 de 10-05-07).*



Ajuntament d' Andratx

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre: Aprovada definitivament pel Parlament, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 2/2014, de 25 de març: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB núm. 66, de 30-04-15).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: PLURIFAMILIAR (PII*)

3. EXPEDIENTES RELACIONATS

4060/2018: Projecte d'enderroc d'habitatge unifamiliar entre mitgeres. Llicència atorgada per JGL 25/06/21.

3490/2019: Construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres. Llicència atorgada per JGL 03/07/20.

4.PRESSUPOST

Pressupost de les obres al projecte bàsic: 319.966,75 €

Pressupost de les obres al projecte d'execució: 311.966,75 € (no es modifica però es descompta el pressupost de seguretat i salut)

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

La JGL celebrada el dia 03 de juliol de 2020 va concedir una llicència de construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres.

Posteriorment, en data 14 de maig de 2021 i núm. de registre 3736, es va presentar projecte d'execució del qual s'han fet diferents informes de deficiències.

Consideracions tècniques

1. Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

Conclusió

El dia 30 de juliol de 2022 i núm. de registre 6465, es va presentar el projecte



Ajuntament d' Andratx

d'execució redactat per l'arquitecte Antoni Rotger Reina, amb núm. de visat 11/07565/22 de data 29 de juliol de 2022.

*En compliment del que es preveu a l'article 152.5 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears s'informa que la documentació presentada s'ajusta essencialment a les determinacions del projecte bàsic aprovat per Junta de Govern Local en data 03 de juliol de 2020, per la qual cosa inform **FAVORABLEMENT**, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres.*

Observacions: Sembla que el projecte d'execució s'ha presentat fora de termini.”

El informe técnico favorable del proyecto de ejecución no se notificó.

4º.- No consta escrito de comunicación de inicio de las obras.

Se liquida el cartel de obras y se anota en el expediente “ENTREGADO EL CARTEL 1.6.23.”

5º.- En fecha 30 de agosto de 2024, RGE n.º 2024-E-RE-9642, se solicita la 1ª prórroga de la licencia de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras en el que consta un certificado del arquitecto director de la obra de que se ha ejecutado un 22,7% del total de las obras, quedando por ejecutar un 77,3%. Solicitud completada en fecha 28/11/2024 (RGE n.º 2024-E-RE-13780).

6º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2024 se denegaron las Modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras, ya que: “[...] los efectos de la licencia se extinguieron por ministerio legal en fecha 16 de enero de 2021 por no presentar el correspondiente proyecto de ejecución.” Expediente n.º 8106/2023

7º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 21 de febrero de 2025, acordó:

“PRIMERO.- ESTIMAR el recurso de reposición interpuesto el 4 de diciembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14008), por D. Mohamed Ali H. Wahba, en representación de la entidad mercantil interesada, MALLORCA GULF INVEST, S.L., contra el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2024 de denegación de las Modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción



Ajuntament d' Andratx

de edificio de viviendas entre medianeras (MD de 2490/2019), situado en el carrer Rodriguez Acosta, 14 del Puerto de Andratx, por los motivos anteriormente expuestos, y en consecuencia:

1º.- Revocar el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 25 de octubre de 2024 de denegación de las Modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de edificio de viviendas entre medianeras (MD de 2490/2019), situado en el carrer Rodriguez Acosta, 14 del Puerto de Andratx.

2º.- Dar traslado a la Arquitecta Municipal correspondiente, para continuar con la tramitación del expediente n.º 8106/2019”.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico en relación a la solicitud de la 1ª prórroga de la licencia urbanística para ejecutar las obras de construcción de edificio plurifamiliar de viviendas entre medianeras, expediente 2490/2019, solicitado por MALLORCA GULF INVEST, S.L., situada en CARRER RODRIGUEZ ACOSTA, 14 (PUERTO DE ANDRATX), referencia 7775218DD4777N0001SO

Entre la documentación registrada en fecha 30 de agosto de 2024, RGE n.º 2024-ERE-9642, consta un certificado del arquitecto director de la obra en el que se certifica que se ha ejecutado un 22,7% del total de las obras, quedando por ejecutar un 77,3%.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º **2490/2019**, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan



Ajuntament d' Andratx

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.»



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Tal y como se recoge en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 21 de febrero de 2025 de estimación del recurso de reposición presentado contra la denegación de las modificaciones durante el transcurso de las obras 8106/2023:

“La normativa urbanística vigente en el momento de otorgamiento de la licencia original, esto es, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 152.5, en concordancia con el artículo 376.5 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), es clara respecto al plazo de presentación del correspondiente proyecto de ejecución, y establece lo siguiente:

*“5. 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 seis meses desde su concesión**, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.*



Ajuntament d' Andratx

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.”

En el caso que nos ocupa, el acuerdo de concesión de licencia al proyecto básico se notificó a la parte interesada el día 15 de julio de 2020. En dicho acuerdo se hacía especial advertencia a los preceptos anteriormente mencionados: “Comunicar al interesado que el artículo 376.5 del Reglamento de desarrollo de la LOUS dispone que cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél”. La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.”

Por tanto, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia licencia finalizaba el día 15 de enero de 2021. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 14 de mayo de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RC-3736), por lo tanto, fuera del plazo legalmente establecido (expediente n.º 5049/2021).

Ello implica que, de conformidad con el artículo mencionado, los efectos de la licencia concedida por la Junta de Gobierno Local de fecha 3 de julio de 2020 quedaron extinguidos por ministerio legal a partir del día 16 de enero de 2021 y que, a día de hoy, las obras ejecutadas que estén contempladas en el proyecto básico aprobado o en el proyecto de ejecución presentado, no disponen de título urbanístico habilitante y deberán solicitar una nueva licencia.

SEGUNDO.- *No obstante lo anterior, si bien es cierto que en el informe técnico del proyecto de ejecución se hace constar “[...] Sembla que el projecte d’execució s’ha presentat fora de termini.”, en la práctica no se envió notificación de dicho informe a la parte interesada.*

TERCERO.- *El recurrente alega que “se debe atender a la Teoría de los Actos Propios: Esta doctrina establece que nadie puede actuar en contra de lo que ha hecho previamente si su conducta ha inducido a error a terceros. En este sentido, el artículo 1.254 del Código Civil establece que “Los actos realizados en virtud de este*



Ajuntament d' Andratx

principio deben ser respetados". Es decir, la Administración con todas sus actuaciones posteriores al 15/01/2021 (fecha que se pretende establecer ahora como perentoria e inexcusable para la presentación del Proyecto de Ejecución), da legitimidad y legalidad al trámite que ahora, como decimos, se pretende reinterpretar en contra de la seguridad jurídica y de los derechos del administrado.

Esta doctrina de los actos propios se aplica con todo su amplitud en el ámbito administrativo en general. Incluso en el ámbito de las relaciones jurídico-tributarias, que es mucho más estricto que el procedimiento urbanístico que nos ocupa, la jurisprudencia ha venido a confirmar la aplicabilidad de esta doctrina. La sentencia del Tribunal Supremo de 4 de noviembre de 2013 (rec. nº 3262/2012) que confirma la de la Audiencia Nacional de 24 de julio de 2012 es un claro ejemplo. En igual sentido la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de marzo de 2004 (rec. nº 2171/2012). Las citadas sentencias se refieren a la facultad de la Administración tributaria de revisar operaciones realizadas por la Administración en ejercicios anteriores, y entiende que la doctrina de los actos propios impide que una declaración posterior de fraude de ley pueda perjudicar al contribuyente.

En suma, la doctrina de los actos propios o "venire contra factum proprium non valet" resulta de plena aplicación en el ámbito de actuación de la Administración. La doctrina jurisprudencial del Tribunal Constitucional y de nuestro Tribunal Supremo es clara al respecto. La Sentencia del Tribunal Constitucional 73/1988 de 21 de abril establece que la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictori o, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos. Y establece igualmente el principio de su aplicabilidad a las relaciones jurídicas regidas por el Derecho administrativo y por el Derecho público en general, como ha venido reconociendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Pero existen otro muchos argumentos jurídicos que apoyan la tesis propuesta que

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0022 Data: 01/06/2026

Codi Validació: 64TL54GC3EX3M5YM9TYP36MZS
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 79



Ajuntament d' Andratx

protege al administrado en su actuación. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 1999: Se establece que la administración debe actuar conforme a los principios de confianza legítima y seguridad jurídica; también la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de febrero de 2011: Establece que la Administración debe fundamentar sus decisiones de forma objetiva, debiendo justificar la denegación en base a criterios claros y coherentes. Esta ha sido siempre la intención también del Legislador como viene reconocido en la Ley 9/2006, de 28 de abril, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Ordenación del Territorio de Baleares, donde se establece que cualquier licencia debe ser evaluada conforme a los criterios de desarrollo urbanístico y no de forma caprichosa o injustificada.”

Aunque no consta escrito de comunicación de inicio de las obras.

Se liquida, por parte del Ayuntamiento, el cartel de obras y se anota en el expediente “ENTREGADO EL CARTEL 1.6.23”, desconociendo la que suscribe el motivo, creando la apariencia de buen derecho.

Cabe señalar que en derecho administrativo existe la doctrina de los actos propios, en palabras del Tribunal Constitucional «La teoría de que "nadie puede ir contra sus propios actos", ha sido aceptada por la Jurisprudencia, al estimar que "lo fundamental que hay que proteger es la confianza, ya que el no hacerlo es atacar a la buena fe que, ciertamente, se basa en una coherencia de comportamiento en las relaciones humanas y negociales"» ().

*Así, el Tribunal Supremo sitúa esta regla o aforismo entre la familia de los principios troncales del ordenamiento jurídico: «**Los principios de seguridad jurídica, buena fe, protección de la confianza legítima y la doctrina de los actos propios informan cualquier ordenamiento jurídico**, ya sea estatal o autonómico, y constituye un componente elemental de cualquiera de ellos, al que deben someterse en todo momento los poderes públicos» (STS de 15 de enero de 2019, rec. 501/2016).*

Los principios de buena fe y confianza legítima se contemplan expresamente por el legislador como principios que han de respetar las Administraciones públicas (artículo 3.1.e) de la Ley 40/2015), mientras que la doctrina de los actos propios no tiene un reconocimiento legal expreso.

La protección de la confianza legítima «no abarca cualquier tipo de convicción



Ajuntament d' Andratx

psicológica subjetiva en el particular» (STS 16 de junio de 2014, recurso 4588/2011), sino «la creencia racional y fundada de que por actos anteriores, la Administración adoptará una determinada decisión» ().

*La doctrina es **objeto de modulación**, o directamente limitación, cuando el sujeto es la **Administración Pública**, pues la misma **no** se encuentra presidida por la **autonomía de la voluntad** sino que está sujeta al interés general y **sometida al principio de legalidad** (artículos 9.1, 103 y 106 de la Constitución española). Este es el fundamento que descansa sobre la posibilidad que tiene la Administración de revisar de oficio sus propios actos. La Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de marzo de 2010 (recurso 335/2008) establece que:*

“La Jurisprudencia de este Tribunal Supremo ha indicado (Sentencias de 1 de febrero de 1999, 26 de febrero de 2001, y 24 de noviembre de 2004), que el principio de buena fe protege la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno e impone el deber de coherencia en el comportamiento propio. Lo que es tanto como decir que el principio implica la exigencia de un deber de comportamiento que consiste en la necesidad de observar de cara al futuro la conducta que los actos anteriores hacían prever y aceptar las consecuencias vinculantes que se desprenden de los propios actos, constituyendo un supuesto de lesión a la confianza legítima de las partes " venire contra factum popium ". Ahora bien, este principio no puede invocarse para crear, mantener o extender, en el ámbito del Derecho público, situaciones contrarias al ordenamiento jurídico, o cuando del acto precedente resulta una contradicción con el fin o interés tutelado por una norma jurídica que, por su naturaleza, no es susceptible de amparar una conducta discrecional por la Administración que suponga el reconocimiento de unos derechos y/u obligaciones que dimanen de actos propios de la misma. O, dicho en otros términos, la doctrina invocada de los "actos propios" sin la limitación que acaba de exponerse podría introducir en el ámbito de las relaciones de Derecho público el principio de la autonomía de la voluntad como método ordenador de materias reguladas por normas de naturaleza imperativa, en las que prevalece el interés público salvaguardado por el principio de legalidad; principio que resultaría conculcado si se diera validez a una actuación de la Administración contraria al ordenamiento jurídico por el sólo hecho de que así se ha decidido por la Administración o porque responde a un precedente de ésta”.



Ajuntament d' Andratx

Por tanto, si bien se presentó el proyecto de ejecución fuera del plazo legalmente establecido, por los motivos expuestos, procede analizar si se ha solicitado la prórroga dentro del plazo de ejecución.

En concordancia con lo anterior, el plazo de ejecución de las obras comenzó el 30 de agosto de 2022, esto es, transcurrido un mes desde la presentación del proyecto de ejecución completo (RGE n.º 2022-E-RE-6465) sin que se notificara a la interesada resolución en contra. El plazo de ejecución de las obras de la licencia es era de 24 meses.

En fecha 8 de agosto de 2023 se solicitó autorización para las modificaciones durante el transcurso de las obras exp. 8106/2023. De conformidad con el informe de la Arquitecta Municipal de fecha 18/11/2025, son modificaciones del art. 156.1 LUIB que requieren la paralización de las obras:

«Segons determina l'article 156 de la LUIB: "1. Les obres s'han de paraitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tengui per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.»

Les modificacions presentades suposen augment dels paràmetres d'ocupació sota rasant, augment de les alçades i variació del nombre d'habitatges autoritzats, per tant es recorda que les obres s'han d'haver paraitzat».

La primera prórroga de la licencia se ha solicitado en fecha 30 de agosto de 2024, RGE n.º 2024-E-RE-9642, por tanto, se ha solicitado dentro del plazo establecido.

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



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA PARA EJECUTAR LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS**, solicitada por MALLORCA GULF INVEST, S.L., situada en CARRER RODRIGUEZ ACOSTA, 14 (PUERTO DE ANDRATX), referencia 7775218DD4777N0001SO (LO 2490/2019), por los motivos anteriormente expuestos.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, a contar desde la finalización del plazo de ejecución de las obras inicial a la vista de que hay un expediente de modificaciones durante el transcurso de las obras exp. 8106/2023 en trámite.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

amparadas en los términos de la licencia urbanística otorgada.»

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

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

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

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

Expedient 813/2025. Modificacions durant l'execució de les obres	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 813/2025 relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (MTO DEL EXP: 6882/2021) PROYECTO BÁSICO**, situada en **C/ GARDÈNIA 16 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR A DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN 7583/2021**, con referencia catastral 9571035DD4797S0001PW, solicitada por la entidad **MARYORO DEVELOPMENTS SL.** en cumplimiento con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 17 de enero 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-685), siendo completado en fecha 18 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2207), en fecha 21 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13665), en fecha 22 de enero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-782), en fecha 18 de febrero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-2106), en fecha 21 de abril de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-5280) y en fecha 23 de abril de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-5447).

2º.- En fecha 30 de abril de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

- 1. El projecte bàsic te llicència atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 3 de maig de 2024. El projecte al que fa referència aquesta llicència es el redactat per els arquitectes Alberto i Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sense visat col·legial i presentat amb número de registre 2023-E-RE-12546 (expedient 6882/2021).*
- 2. En data 2 d'agost de 2024 es va presentar el projecte d'execució i assumeix de Arquitecte per la Direcció d'obra (2024-E-RE-8827). Després de diversos informe de deficiències consta informe tècnic favorable de data 31/10/2024 al projecte d'execució.*
- 3. En data 17/01/2025, amb número de registre d'entrada 2025-E-RE-685, es presenta projecte modificació durant el transcurs de les obres.*
- 4. En data 18/02/2025, amb número de registre d'entrada 2025-E-RE-2207, es presenta la documentació requerida per completar l'expedient.*
- 5. En data 19/09/2025 es va emetre informe tècnic de deficiències.*
- 6. En data 21/10/2025, amb número de registre 2025-E-RE-13665, es va presentar nova documentació per la subsanació de deficiències.*
- 7. En data 22/01/2026, amb número de registre 2026-E-RE-782, es va presentar nova documentació, indicant que aquesta substituïa l'anterior entrega.*
- 8. En data 04/02/2026 es va emetre nou informe tècnic de deficiències.*



Ajuntament d' Andratx

9. *En data 18/02/2026, amb número de registre 2026-E-RE-2106, es va presentar nova documentació per la subsanació de deficiències.*
10. *En data 21/04/2026, amb número de registre 2026-E-RE-5280, es va presentar nova documentació, indicant que aquesta substituïa l'anterior entrega.*
11. *En data 23/04/2026, amb número de registre 2026-E-RE-5447, es va presentar nova documentació, indicant que aquesta substituïa l'anterior entrega.*

Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb número de registre d'entrada 2026-E-RE-5447, «Projecte bàsic de modificació durant el transcurs de les obres del projecte d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina» redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP, sense visat col·legial, s'emet el següent informe:

- *Vist el projecte presentat, les modificacions sol·licitades consisteixen en:*
- *soterrani -3: es suprimeix tota aquesta planta.*
- *soterrani -2: es redueix una petita part de superfície (1,84m²) i es cobreix el forjat del que era doble espai (ja que no s'executa cap soterrani més avall). Modificació de la distribució interior.*
- *soterrani -1: es compensa una part de superfície d'aquesta planta (33,97m²) i la reducció del soterrani -2 per poder ampliar al front i es crea un doble espai. Modificació de la distribució interior.*
- *Planta baixa: es compensa una part de superfície i es fa ampliació de superfície construïda. Modificació de la distribució interior.*
- *Planta pis: es compensa una part de superfície i es fa una reducció de superfície construïda. Modificació de la distribució interior.*
- *Modificació de la cota d'implantació de planta baixa (es baixa 1,5m respecte el terreny natural)*
- *Reducció de l'alçada de plantes soterrani per ajustar al màxim de 2,5 segons planejament vigent.*
- *Augment de l'alçada de l'edificació*
- *modificació de les cobertes passant a ser majoritàriament de teula*
- *reducció de la piscina*



Ajuntament d' Andratx

- *modificació de les terrasses i els elements exteriors.*
- *Segons el que estableix l'article 156 de la LUIB: «1. Les obres s'han de paraitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tengui per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.»*

*Les modificacions presentades son canvis substancials, ja que es modifiquen les superfícies construïdes de les diferents plantes, el volum i l'ocupació, a més s'augmenta l'alçada i es modifica la la cota d'implantació de l'edificació, per tant es recorda que **les obres s'han d'haver paraitzat i que serà d'aplicació la normativa vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència.***

- *Atès que el projecte modificat s'ha sol·licitat en data 17/01/2025 i no va ser completat fins a la constància del pagament de taxes el 18/02/2025, a les modificacions li seran d'aplicació la Revisió de les Normes Subsidiàries del municipi d'Andratx aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023. (BOIB núm: 62 de 13-05-23) i el Reglament General de la Llei 12/2017, de 29 de Desembre: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 (BOIB nº51, de 22-04-23).*
- *El projecte autoritzat excedeix de la superfície edificada sota terreny permesa per planejament. Amb el projecte modificat les parts ampliades al soterrani -1 es compensen amb la reducció de la planta soterrani -3 i part de la planta soterrani -2, suposant una reducció total d'aprofitament sota terreny de 318,94m².*

Sobre rasant el projecte modificat suposa una petita ampliació de l'edificabilitat



Ajuntament d' Andratx

(1,98m2) sense sobrepassar els paràmetres màxim.

- *Examinada la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2026-E-RE-5447 s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes; i que el projecte presentat compleix, essencialment, amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

* *Es deixa constància que el plànol de cobertes no s'ha actualitzat la coberta del torreó de l'escala i que aquesta haurà de ser com als plànols de secció i alçats (plana amb un ampit de 1,1m)*

- ***S'ha presentat un projecte bàsic però per poder continuar amb l'execució de les obres serà necessària la presentació d'un projecte d'execució.***

Un cop atorgada la llicència de modificacions s'haurà de presentar el projecte d'execució degudament visat compliment amb el Reial Decret 1000/2010, de 5 d'agost.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, «Projecte bàsic de modificació durant el transcurs de les obres del projecte d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina» redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP, sense visat col·legial, presentat amb numero de registre 2026-E-RE-5447, de data 23 d'abril de 2025, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència atorgada.»

3º.- En fecha 12 de mayo de 2026, la parte interesada presenta proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2026-E-RE-6252).

4º.- En fecha 14 de mayo de 2026, la Arquitecta municipal emite un informe complementario, que concluye lo siguiente:

«1. INFORME TÈCNIC COMPLEMENTARI:

Es redacta informe complementari a l'informe signat en data 30 d'abril de 2026, en relació al punt 6 de les consideracions tècniques per aclarir que els terminis per poder continuar amb l'execució de les obres, un cop presentat el projecte d'execució, seran els que determina l'article 152.6 de la LUIB.»



Ajuntament d' Andratx

5º.- En fecha 25 de mayo de 2026, la parte interesada presentó una instancia en la que señalaba lo siguiente: *“Se renuncia a la documentación presentada día 12/05/2026 con nº de registro entrada 2026-E-RE-6252 y toda la documentación relacionada con este proyecto de ejecución. Una vez obtenida la licencia del MTO básico con nº de expediente 813/2025 se procederá de nuevo a la presentación del proyecto de ejecución.”* *(expediente 4374/2026).

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 vivienda unifamiliar aislada con piscina (MTO DEL EXP: 6882/2021) Proyecto Básico, situadas en la C/ GARDÈNIA 16 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR A del proyecto de parcelación 7583/2021.

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 la modificación durante el transcurso de las obras, 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:

«Altres organismes:

***AESA:** Consta informe de l'AESA, de dia 16 de desembre de 2021, per a la construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i la instal·lació d'una grua torre, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 60,00 msnm i amb una altura de 8,50 msnm. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 68,50 msnm.»*

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

De conformidad con el informe técnico, las modificaciones presentadas son cambios sustanciales, ya que se modifican las superficies construidas de las distintas plantas, el volumen y la ocupación; además, se aumenta la altura y se modifica la cota de implantación de la edificación. Por tanto, las obras deberían haberse paralizado.



Ajuntament d' Andratx

CUARTO.- De acuerdo con el 254 del RLUIBM, en fecha 30 de abril de 2026, la técnica en relación a las modificaciones durante el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MTO DEL EXP: 6882/2021) Proyecto Básico, situadas en la C/ GARDÈNIA 16 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR A del proyecto de parcelación 7583/2021, informó favorablemente al «*Proyecto básico de modificación durante el transcurso de las obras del proyecto de vivienda unifamiliar aislada con piscina*», redactado por mp6 ARQUITECTURA SLP, sin visado colegial, presentado con número de registro 2026-E-RE-5447, de fecha 23 de abril de 2025, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.

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

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 vivienda unifamiliar aislada con piscina (MTO DEL EXP: 6882/2021) Proyecto Básico, situadas en la C/ GARDÈNIA 16 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR A del proyecto de parcelación 7583/2021, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.

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 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (MTO DEL EXP: 6882/2021) PROYECTO BÁSICO**, situada en C/ GARDÈNIA 16 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR A DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN 7583/2021, con referencia catastral 9571035DD4797S0001PW, solicitada por la entidad **MARYORO DEVOLOPMENTS SL.**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.

1.- Parámetros urbanísticos:



Ajuntament d' Andratx

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto original de las obras (expediente 6882/2021): **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS (1.482.248,00€).**
- Presupuesto modificado: **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS (1.482.248,00€)** no se modifica.

3.- Plazos:

Inicio: 6 meses (no se modifican).

Ejecución: 24 meses (no se modifican).

4.- 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 núm.: 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 núm. 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 nº 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 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.»



Ajuntament d' Andratx

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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 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.



Ajuntament d' Andratx

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.

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

- Presupuesto original de las obras (expediente 6882/2021): **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS (1.482.248,00€).**
- Presupuesto modificado: **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO EUROS (1.482.248,00€)** no se modifica.

Expedient 827/2025. Modificacions durant l'execució de les obres	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 827/2025 relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (MTO DEL EXP: 6888/2021) PROYECTO BÁSICO**, situada en **C/ GARDÈNIA 18 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR B DEL PROYECTO DE PARCELACIÓN 7583/2021**, con referencia catastral 9571034DD4797S0001QW, solicitada por la entidad **MARYORO DEVELOPMENTS SL.** en cumplimiento con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 17 de enero 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-686), siendo completado en fecha 18 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2208), en fecha 21 de octubre de 2025 (R.G.E. n.º



Ajuntament d' Andratx

2025-E-RE-13668), en fecha 22 de enero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-783), en fecha 18 de febrero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-2109), en fecha 22 de abril de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-5351) y en fecha 23 de abril de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-5451).

2º.- En fecha 30 de abril de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

1. *El projecte bàsic te llicència atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 3 de maig de 2024. El projecte al que fa referència aquesta llicència es el redactat per els arquitectes Alberto i Fernando Cano Schulte-Lindhorst, sense visat col·legial i presentat amb número de registre 2023-E-RE12547 (expedient 6888/2021).*
2. *En data 2 d'agost de 2024 es va presentar el projecte d'execució i assumeix de Arquitecte per la Direcció d'obra (2024-E-RE-8829). Després de diversos informe de deficiències consta informe tècnic favorable de data 31/10/2024 al projecte d'execució.*
3. *En data 17/01/2025, amb número de registre d'entrada 2025-E-RE-686, es presenta projecte modificació durant el transcurs de les obres.*
4. *En data 18/02/2025, amb número de registre d'entrada 2025-E-RE-2208, es presenta la documentació requerida per completar l'expedient.*
5. *En data 19/09/2025 es va emetre informe tècnic de deficiències.*
6. *En data 21/10/2025, amb número de registre 2025-E-RE-13668, es va presentar nova documentació per la subsanació de deficiències.*
7. *En data 22/01/2026, amb número de registre 2026-E-RE-783, es va presentar nova documentació, indicant que aquesta substituïa l'anterior entrega.*
8. *En data 04/02/2026 es va emetre nou informe tècnic de deficiències.*
9. *En data 18/02/2026, amb número de registre 2026-E-RE-2109, es va presentar nova documentació per la subsanació de deficiències.*
10. *En data 22/04/2026, amb número de registre 2026-E-RE-5351, es va presentar nova documentació, indicant que aquesta substituïa l'anterior entrega.*



Ajuntament d' Andratx

11. En data 23/04/2026, amb número de registre 2026-E-RE-5451, es va presentar nova documentació, indicant que aquesta substituïa l'anterior entrega.

Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb número de registre d'entrada 2026-E-RE-5451, «Projecte bàsic de modificació durant el transcurs de les obres del projecte d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina» redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP, sense visat col·legial, s'emet el següent informe:

- Vist el projecte presentat, les modificacions sol·licitades consisteixen en:
- soterrani -3: es suprimeix tota aquesta planta.
- soterrani -2: es reduïx una petita part de superfície (1,84m²) i es cobreix el forjat del que era doble espai (ja que no s'executa cap soterrani més avall).
Modificació de la distribució interior
- soterrani -1: es compensa una part de superfície d'aquesta planta (33,53m²) i la reducció del soterrani -2 per poder ampliar al front costat del nucli d'escala i es crea un doble espai. Modificació de la distribució interior.
- Planta baixa: es compensa una part de superfície i es fa ampliació de superfície construïda. Modificació de la distribució interior.
- Planta pis: es compensa una part de superfície i es fa una reducció de superfície construïda. Modificació de la distribució interior.
- Modificació de la cota d'implantació de planta baixa (es baixa 1,5m respecte el terreny natural)
- Reducció de l'alçada de plantes soterrani per ajustar al màxim de 2,5 segons planejament vigent.
- Augment de l'alçada de l'edificació
- modificació de les cobertes passant a ser de teula
- reducció de la piscina
- modificació de les terrasses i els elements exteriors.
- Segons el que estableix l'article 156 de la LUIB: «1. Les obres s'han de paralitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tengui per objecte variar el



Ajuntament d' Andratx

nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia.»

*Les modificacions presentades son canvis substancials, ja que es modifiquen les superfícies construïdes de les diferents plantes, el volum i l'ocupació, a més s'augmenta l'alçada i es modifica la cota d'implantació de l'edificació, per tant es recorda que **les obres s'han d'haver paralytats i que serà d'aplicació la normativa vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència.***

- Atès que el projecte modificat s'ha sol·licitat en data 17/01/2025 i no va ser completat fins a la constància del pagament de taxes el 18/02/2025, a les modificacions li seran d'aplicació la Revisió de les Normes Subsidiàries del municipi d'Andratx aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023. (BOIB núm: 62 de 13-05-23) i el Reglament General de la Llei 12/2017, de 29 de Desembre: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 (BOIB nº51, de 22-04-23).*
- El projecte autoritzat excedeix de la superfície edificada sota terreny permessa per planejament. Amb el projecte modificat les parts ampliades al soterrani -1 es compensen amb la reducció de la planta soterrani -3 i part de la planta soterrani -2, suposant una reducció total d'aprofitament sota terreny de 318,37m².*

Sobre rasant el projecte modificat suposa una ampliació de l'edificabilitat (1,98m²) sense sobrepassar els paràmetres màxim.

- Examinada la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2026-E-RE-5451 s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes; i que el projecte presentat compleix, essencialment, amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*



Ajuntament d' Andratx

* *Es deixa constància que el plànol de cobertes no s'ha actualitzat la coberta del torreó de l'escala i que aquesta haurà de ser com als plànols de secció i alçats (plana amb un ampit de 1,1m)*

- ***S'ha presentat un projecte bàsic però per poder continuar amb l'execució de les obres serà necessària la presentació d'un projecte d'execució.***

Un cop atorgada la llicència de modificacions s'haurà de presentar el projecte d'execució degudament visat compliment amb el Reial Decret 1000/2010, de 5 d'agost.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, «Projecte bàsic de modificació durant el transcurs de les obres del projecte d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina» redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP, sense visat col·legial, presentat amb numero de registre 2026-E-RE-5451*, de data 23 d'abril de 2025, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència atorgada.»***

3º.- En fecha 12 de mayo de 2026, la parte interesada presenta proyecto de ejecución (R.G.E. n.º 2026-E-RE-6253).

4º.- En fecha 14 de mayo de 2026, la Arquitecta municipal emite un informe complementario, que concluye lo siguiente:

“1. INFORME TÈCNIC COMPLEMENTARI:

Es redacta informe complementari a l'informe signat en data 30 d'abril de 2026, en relació al punt 6 de les consideracions tècniques per aclarir que els terminis per poder continuar amb l'execució de les obres, un cop presentat el projecte d'execució, seran els que determina l'article 152.6 de la LUIB.”

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 vivienda unifamiliar aislada con piscina (MTO DEL EXP: 6888/2021) Proyecto Básico, situadas en la C/ GARDÈNIA 18 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-



Ajuntament d' Andratx

SOLAR B del proyecto de parcelación 7583/2021.

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 la modificación durante el transcurso de las obras, 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:

«Altres organismes:

AESA: Consta informe de l'AESA, de dia 16 de desembre de 2021, per a la construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i la instal·lació d'una grua torre, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 59,00 msnm i amb una altura de 8,50 msnm. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 67,50 msnm.»

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

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

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

«1. Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras



Ajuntament d' Andratx

comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa.

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

De conformidad con el informe técnico, las modificaciones presentadas son cambios sustanciales, ya que se modifican las superficies construidas de las diferentes plantas, el volumen y la ocupación; además, se aumenta la altura y se modifica la cota de implantación de la edificación. Por tanto, las obras deben haberse paralizado.

CUARTO.- De acuerdo con el 254 del RLUIBM, en fecha 30 de abril de 2026, la técnica en relación a las modificaciones durante el transcurso de las obras de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MTO DEL EXP: 6888/2021) Proyecto Básico, situadas en la C/ GARDÈNIA 18 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR B del proyecto de parcelación 7583/2021, informó favorablemente al «*Proyecto básico de modificación durante el transcurso de las obras del proyecto de vivienda unifamiliar aislada con piscina*», redactado por mp6 ARQUITECTURA SLP, sin visado colegial, presentado con número de registro 2026-E-RE-5451, de fecha 23 de abril de 2025, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.



Ajuntament d' Andratx

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

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 vivienda unifamiliar aislada con piscina (MTO DEL EXP: 6888/2021) Proyecto Básico, situadas en la C/ GARDÈNIA 18 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR B del proyecto de parcelación 7583/2021, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.

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 TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (MTO DEL EXP: 6888/2021) PROYECTO BÁSICO**, situada en **C/ GARDÈNIA 18 BINIORELLA (TM. D'ANDRATX)-SOLAR B** del proyecto de parcelación **7583/2021**, con referencia catastral 9571034DD4797S0001QW, solicitada por la entidad **MARYORO DEVELOPMENTS SL**, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada.

1.- Parámetros urbanísticos:

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

2.- Presupuesto:

- Presupuesto original de las obras (expediente 6888/2021): **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (1.482.368,00€)**.
- Presupuesto modificado: **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (1.482.368,00€)** no se modifica.



Ajuntament d' Andratx

3.- Plazos:

Inicio: 6 meses (no se modifican).

Ejecución: 24 meses (no se modifican).

4.- 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 núm.: 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 núm. 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 nº 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 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



Ajuntament d' Andratx

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0022 Data: 01/06/2026

Codi Validació: 64TL54GC3EX3M5YM9TYYP36MZS
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 79



Ajuntament d' Andratx

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 ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia del 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.

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

- Presupuesto original de las obras (expediente 6888/2021): **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (1.482.368,00€).**



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto modificado: **UN MILLÓN CUATROCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS (1.482.368,00€)** no se modifica.

Expedient 2349/2020. Caducidad licencia urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente **2349/2020** de caducidad de la licencia urbanística **99/2005-MA**, otorgada a **CONSTRUCCIONES BEREHERE S.L.**, para la construcción entre medianeras de 18 viviendas, 4 locales y sótano, situado en **CARRER SA TEULERA, 22- ANDRATX**, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 3 de junio de 2005 CONSTRUCCIONES BEREHERE, S.L. solicita licencia urbanística para la construcción entre medianeras de 18 viviendas, 4 locales y sótano en c/ Teulera, 22 Andratx.

SEGUNDO.- En fecha 12 de julio de 2005 se notificó al interesado el Acuerdo de la Junta de Govern Local de día 17 de junio de 2005, otorgando la licencia de obras del presente expediente, con un plazo de ejecución de 24 meses.

TERCERO.- En fecha 12 de noviembre de 2020 la Celadora Municipal emitió informe haciendo constar que *“personada en el emplazamiento arriba indicado, y tras la inspección ocular se comprueba que, hasta la fecha, no se ha realizado ningún tipo de obra ni de movimiento de tierras.*

Por tanto, se han incumplidos los plazos establecidos en la licencia de obra otorgada, procediendo a su caducidad”.

CUARTO.- En fecha 14 de enero de 2021 se emitió informe jurídico propuesta de inicio de procedimiento de caducidad de la licencia MA 99/2005 suscrito por la TAG y la Jefa de Urbanismo.

QUINTO.- En fecha 2 de septiembre de 2021 el Alcalde propone a la Junta de Gobierno Local el inicio de procedimiento de caducidad de la licencia MA 99/2005.

SEXTO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 10 de septiembre de 2021, dejó el asunto sobre la mesa, según el certificado del Secretario Municipal que consta en el expediente *“Se deja sobre la mesa, al objeto de solicitar informe jurídico*



Ajuntament d' Andratx

al abogado externo, señor Ignacio Pemán”.

SÉPTIMO.- En fecha 15 de julio de 2025 la Celadora Municipal emite informe por una inspección realizada en fecha 10 de julio de 2025 en CL SA TEULERA 22 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0007918DD5800N0001MJ, en el que indica:

“Atès els expedients relacionats anteriorment i personada en la citada situació es comprova que no s’han dut a terme ni les obres descrites a l’expedient MA 99/2005 ni les descrites a l’expedient MA 29/2008.

No obstant, es detecta que s’han executat obres de demolicions de construccions existents (porxo i paret de tancament) i s’ha executat un nou tancament provisional de xapa metàl·lica i una rampa d’accés. Aquestes obres no tindrien títol habilitant.

Vistes les diferents fotografies aèries de IDEIB, s’aprecia que:

- 1.-La paret de tancament de bloc de formigó i el porxo que s’ha demolit era existent des de 1989. Aquest porxo es va ampliar entre els anys 2001 i 2002 i ha estat demolit entre els anys 2021 i 2023.*
- 2.-Execució d’una rampa de formigó d’uns 17m2 aprox. i el tancament de xapa metàl·lica d’uns 16m lineals, aproximadament, s’haurien executat entre els anys 2021 i 2023.*
- 3.- La resta d’edificacions i construccions que s’aprecien a la parcel·la, estarien en el mateix estat que s’aprecia des de 1989”.*

Describe una serie de obras sin titulo habilitante:

“Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

- 1.-La paret de tancament de bloc de formigó, uns 15m lineals aprox., que s’hauria executat entre 1984 i 1989 s’ha demolit entre 2021 i 2023.*
- 2.- Porxo d’uns 40m2 aprox. Uns 30m2 aprox. s’haurien executat entre els anys 1984 i 1989 i els restants entre els anys 1989 i 2021. Aquest porxo s’hauria demolit entre els anys 2021 i 2023.*
- 3.-Execució d’una rampa de formigó d’uns 17m2 aprox., s’hauria executat entre els anys 2021 i 2023.*
- 4.-Tancament de xapa metàl·lica d’uns 16m lineals aprox. i uns 1,80m d’alçada*



Ajuntament d' Andratx

aproximada. Aquest s'hauria executat entre els anys 2021 i 2023".

OCTAVO.- En fecha 16 de julio de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-9604, Dream Island Estates SL presenta solicitud de prórroga de la licencia MA 99/2005 (expediente n.º 5969/2025, actualmente en tramitación).

NOVENO.- En fecha 16 de julio de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-9604, Dream Island Estates SL comunica el cambio de titularidad de la licencia MA 99/2005 (expediente n.º 5981/2025).

DÉCIMO.- En fecha 11 de mayo de 2026 la Arquitecta Municipal emite informe técnico:

"INFORME DE LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES

Visto que, en relación con la siguiente licencia urbanística:

Nº de licencia:	<i>Construcción de edificio entre medianeras de 18 viviendas.</i>
MA 99/2005 Proyecto Básico	<i>Otorgada por acuerdo de la JGL en sesión celebrada el día 17/06/2005.</i>
MA 99/2005 Proyecto de Ejecución	<i>No consta presentado.</i>

*El artículo 8 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia **MA 99/2005**, dispone que:*

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

2. Transcurrido cualquiera de los dos plazos el Ayuntamiento iniciará el expediente de caducidad de la licencia otorgada. La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

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

4. Una vez declarada la caducidad de la licencia, las obras no se podrán iniciar ni



Ajuntament d' Andratx

proseguir, si no se solicita y no se obtiene una nueva licencia ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

Por otro lado, en el punto 3 del artículo 7 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, dispone que:

“3. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, **será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de aquélla, la presentación al Ayuntamiento del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél.** El Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Esta fecha será la que fijará el inicio del plazo de ejecución fijada en la licencia.”

No consta presentado el proyecto de ejecución.

Por todo ello se emite el siguiente,

INFORME TÉCNICO

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

Nombre y Apellidos/Razón Social
CONSTRUCCIONES BEREHERE, S.L, representado por D. Mark Bonhonch

Para la realización de la siguiente actuación urbanística:

Tipo	Objeto
MA 99/2005	Construcción de edificio entre medianeras de 18 viviendas.

En el siguiente emplazamiento:

Referencia catastral	Localización
0007918DD5800N0001MJ	C/ SA TEULERA, 22

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

expediente	Objeto	plazos
MA 99/2005	Proyecto básico de	6 mes (inicio)



Ajuntament d' Andratx

	construcción de edificio entre medianeras de 18 viviendas. Otorgada por acuerdo JGL en sesión celebrada el día 17/06/2005	24meses (finalización)
MA 99/2005	Proyecto de ejecución del expediente MA 99/2005 No consta proyecto presentado	
PROG 5969/2025	prórroga de las obras del expediente MA 99/2005. Pendiente de informe jurídico.	

TERCERO. La licencia de proyecto básico se otorgo con un plazo de inicio de las obras de 6 meses y de 24 meses para su ejecución. Será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de aquélla, la presentación al Ayuntamiento del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél. El Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Esta fecha será la que fijará el inicio del plazo de ejecución fijada en la licencia. Esto es lo que determina la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística.

Sin embargo en este caso, no se llegó a presentar el proyecto de ejecución.

CUARTO. Que consta informe de inspección tras la visita realizada por parte de la celadora municipal, y que según informe emitido de fecha 12/11/2020 se comprueba lo siguiente:

“Personada en el emplazamiento arriba indicado, y tras la inspección ocular se comprueba que, hasta la fecha, no se ha realizado ningún tipo de obra ni de movimiento de tierras”

QUINTO. Que consta informe jurídico de fecha 14/01/2021 favorable al inicio del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia MA 99/2005 concluyendo que: **“tal y como consta en el informe de la Celadora Municipal no se ha realizado ningún tipo de obra ni de movimiento de tierras y por tanto, se han**



Ajuntament d' Andratx

incumplidos los plazos establecidos en la licencia de obra otorgada, procediendo a su caducidad..”

SEXO. *Que consta otro informe de inspección tras la visita realizada por parte de la celadora municipal, y que según informe emitido de fecha 15/07/2025 se comprueba lo siguiente:*

“Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

- 1.-La paret de tancament de bloc de formigó, uns 15m lineals aprox., que s'hauria executat entre 1984 i 1989 s'ha demolit entre 2021 i 2023.*
- 2.- Porxo d'uns 40m2 aprox. Uns 30m2 aprox. s'haurien executat entre els anys 1984 i 1989 i els restants entre els anys 1989 i 2021. Aquest porxo s'hauria demolit entre els anys 2021 i 2023.*
- 3.-Execució d'una rampa de formigó d'uns 17m2 aprox., s'hauria executat entre els anys 2021 i 2023.*
- 4.-Tancament de xapa metàl·lica d'uns 16m lineals aprox. i uns 1,80m d'alçada aproximada. Aquest s'hauria executat entre els anys 2021 i 2023.”*

SÉPTIMO. *Por lo tanto, que se ha comprobado que la situación descrita ha producido un incumplimiento de los plazos de 6 meses y 24 meses de las obras concedidos en la licencia, y que principalmente no consta presentado proyecto de ejecución de la licencia MA 99/2005.*

En conclusión a lo expuesto, una vez examinado el contenido de la licencia y el estado de las obras, en las que únicamente se han ejecutado una rampa de hormigón y un cerramiento de chapa metálica, se da traslado a los servicios jurídicos a efectos de si concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística, en base al artículo 8 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística, normativa urbanística”.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de junio de 2005, otorgó **licencia urbanística al proyecto básico para la construcción de edificio entre medianeras de 18 viviendas, 4 locales y un sótano de uso indefinido** en calle Teulera, 22 – Andratx a CONSTRUCCIONES BEREBERE, S.L. condicionada a “la solicitud de licencia para demoler las construcciones existentes y de licencia para agrupar las fincas sobre las que se pretende ubicar la edificación



Ajuntament d' Andratx

proyectada, procediéndose al derribo, al otorgamiento de escritura de agrupación de los terrenos a su plena inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro”.

El acuerdo se notificó a la entidad interesada en fecha 12 de julio de 2005.

SEGUNDO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia MA 99/2005, esto es, la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística (LDU), en el punto 3 del artículo 7 dispone que:

*“3. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, **será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de aquélla, la presentación al Ayuntamiento del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquél.** El Ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el Ayuntamiento notifique al interesado resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Esta fecha será la que fijará el inicio del plazo de ejecución fijada en la licencia.”*

TERCERO.- El artículo 8 LDU establece lo siguiente:

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

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

La licencia advertirá explícitamente de estas circunstancias.

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

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

TERCERO.- A la vista de los antecedentes anteriormente mencionados y dado que se ha comprobado que a día de hoy **no consta presentado el proyecto de ejecución** de la licencia MA 99/2005 otorgada al proyecto básico para la



Ajuntament d' Andratx

construcción de edificio entre medianeras de 18 viviendas, 4 locales y un sótano de uso indefinido en calle Teulera, 22 – Andratx y que según el informe de la celadora de 15 de julio de 2025 **“es comprova que no s’han dut a terme ni les obres descrites a l’expedient MA 99/2005”** procede iniciar procedimiento para declarar la caducidad de la licencia.

Asimismo señalar que en fecha 16 de julio de 2025, RGE n.º 2025-E-RE-9604, Dream Island Estates SL presenta solicitud de prórroga de la licencia MA 99/2005 (expediente n.º 5969/2025, actualmente en tramitación). Entre la documentación presentada en el expediente **consta certificado de ejecución** de Simón de Lecea Rivière, arquitecto colegiado COAIB número 432105, en el que certifica a fecha 16/07/2025 **“Que al no existir proyecto de ejecución ni inicio de comunicación de obras no existe ejecución de las mismas, estando el 100% de dicho presupuesto pendiente de ejecutar”** (RGE n.º 2025-E-RE-9604).

QUINTO*.-* La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, de acuerdo con el precepto mencionado, en concordancia con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local, corregido por Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 2337, de 14 de mayo de 2025.

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

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística otorgada por Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de junio de 2005, al proyecto básico para la construcción de edificio entre medianeras de 18 viviendas, 4 locales y un sótano de uso indefinido en calle Teulera, 22 – Andratx a CONSTRUCCIONES BEREHERE, S.L. condicionada a “la solicitud de licencia para demoler las construcciones existentes y de licencia para agrupar las fincas sobre las que se pretende ubicar la edificación proyectada, procediéndose al derribo, al otorgamiento de escritura de agrupación de los terrenos a su plena inscripción en el Registro de la Propiedad y en el Catastro” (MA 99/2005), habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte de la titular de la licencia y no se han ejecutado las obras amparadas en la misma.

SEGUNDO.- Conceder trámite de audiencia a CONSTRUCCIONES BEREHERE,



Ajuntament d' Andratx

S.L. Y DREAM ISLAND ESTATES, S.L.U. para que en el plazo de 15 días puedan presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estimen pertinentes.

TERCERO.- Notificar el acuerdo a las personas interesadas, 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.

CUARTO.- Comunicar el acuerdo a la Unidad de Disciplina Urbanística habida cuenta del informe de la celadora municipal de fecha 15 de julio de 2025 en el que describe la ejecución de obras sin título habilitante.

Expedient 4004/2026. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vista la solicitud presentada en fecha 25 de mayo de 2026, con n.º de registro 2026-E-RE-6909, por la cual solicita la ampliación del plazo para la presentación de alegaciones, en relación al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**,** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022) se informa lo siguiente,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de abril de 2026, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**,** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022).

2º.- El acuerdo en virtud del cual se acuerda iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**,** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA**



Ajuntament d' Andratx

SL, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022), se acuerda en la tramitación del expediente 545/2024 relativo a la modificación del proyecto de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada.

3º.- Visto que en el acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 8 de abril de 2026, por el que se acuerda **iniciar procedimiento de caducidad** no se otorgó trámite de audiencia a la parte interesada, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de mayo de 2026 procede otorgar dicho trámite de audiencia para que en el plazo de 15 días, la parte interesada, pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes (expediente 4004/2026).

4º.- En fecha 25 de mayo de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de ampliación del plazo para la presentación de alegaciones (R.G.E. n.º 2026-E-RE-6909).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud formulada por la parte interesada , por la cual solicita la ampliación del plazo para la presentación de alegaciones, en relación al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**, ** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022).

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), del Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB), así como de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la LPACAP:



Ajuntament d' Andratx

“1. La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de terceros. El acuerdo de ampliación deberá ser notificado a los interesados.

(...)

3. Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación de un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento”.

Se ha comprobado que la solicitud de ampliación del plazo se ha realizado dentro del plazo legalmente establecido*.*

CUARTO.- En virtud del artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

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

Por todo lo expuesto, se emite **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** en cuanto a la solicitud formulada por la parte interesada, por la cual solicita la ampliación del plazo para la presentación de alegaciones, en relación al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**,** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022), otorgando un plazo de **7 días** para ello, a contar desde el día en que se notifique la presente resolución.

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder a la entidad **UNIVERSAL MAROSA SL**, la ampliación del plazo para la presentación de alegaciones, en relación al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**, ** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022), otorgando un plazo de **7 días** para ello, a contar desde el día en que se notifique la presente resolución.

SEGUNDO.- Notificar esta Resolución a la parte interesada, con indicación de que, contra el primer punto de la resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Expedient 7189/2020. Declaración suspensión del plazo de ejecución de las obras	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vista la solicitud presentada en fecha 21 de mayo de 2026, RGE n.º 2026-E-RE-6743, de COMPAÑIA TOWN S XX SL de suspensión del inicio del cómputo del plazo de ejecución de la licencia *“hasta la comunicación de la finalización de las obras de la Orden de Ejecución del expediente 8599/2025 que se están ejecutando en estos momentos en la parcela propiedad de COMPAÑÍA TOWN S. XX, S.L”*, se informa lo siguiente,

ANTECEDENTES

1º.- En la tramitación del expediente MA 184/2006, desde su otorgamiento hasta la actualidad, se han registrado los siguientes trámites:

- MA 184/2006 – Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina: otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de junio de 2008.
- MA 184/2006 – Proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar



Ajuntament d' Andratx

aislada con piscina: concedido por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de diciembre de 2008.

- PARCEL 2/2008 – Agrupación de parcelas 118-119: otorgada en virtud de Decreto n.º 2075/2008 de fecha 28 de octubre de 2008.
- PRG 26/2011 – 1ª Prórroga de la licencia urbanística MA 184/2006: otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de marzo de 2012 (12 meses).
- PRG 7189/2020 – 2ª Prórroga de la licencia urbanística MA 184/2006: otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 9 de abril de 2021 (6 meses).
- MD 7191/2020 – Modificación durante el transcurso de las obras de la licencia urbanística MA 184/2006 (básico). Solicitado en fecha 17 de septiembre de 2020 y otorgado en fecha 16 de mayo de 2024.
- PE de MD 3788/2026- Presentado proyecto de ejecución del MD 7191/2020 en fecha 24 de abril de 2026. Notificado informe favorable en fecha 4 de mayo de 2026.

2º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 9 de abril de 2021, acordó:

“PRIMERO. Conceder la segunda prórroga, expediente 7189/2020, de la licencia 000184/2006-MA, para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, solicitada por COMPAÑÍA TOWN S.XX, SL, situado en CARRER ROPIT, 25- CALA MORAGUES- ANDRATX.

*SEGUNDO. El **plazo máximo de ejecución de las obras es de 06 meses.***

[...]”.

3º.- En fecha 21 de mayo de 2021 la Junta de Gobierno Local acordó **declarar la suspensión del plazo otorgado en la segunda prórroga** de la licencia para la construcción de vivienda y piscina, expediente 7189/2020, ubicada en Carrer Ropit, 25- Andratx, cuyo interesado es COMPAÑÍA TOWN S.XX, SL, y ordenar la suspensión de la ejecución de la misma hasta la resolución del expediente 7191/2020, modificación durante el transcurso de las obras.

A partir del día siguiente de la notificación del Acuerdo en virtud del cual se autoricen las modificaciones, empezará a contar el plazo de los 06 meses otorgados en el



Ajuntament d' Andratx

Acuerdo de la segunda prórroga.

4º.- Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 16 de mayo de 2024 se otorgó la LICENCIA DE MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, MA 184/2006 (PROYECTO BÁSICO), situadas en CARRER ROPIT, 25 – CALA MORAGUES (ANDRATX), con referencia catastral 6079009DD4757N0001DQ y 6079010DD4767N0001KT, proyecto básico refundido presentado en fecha 25 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10153), con visado COAIB n.º 11/11384/22 de fecha 23 de noviembre de 2022, firmado por la arquitecta Maria Inmaculada Salom Moll, solicitado por la entidad mercantil COMPAÑIA TOWN S.L.

5º.- En fecha 27 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6219), siendo reiterado en fecha 10 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6748), y 5 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7794), en el expediente n.º 7189/2020 correspondiente a la 2ª prórroga de la licencia MA 184/2006, se solicita: *“(...) la suspensión del término de la segunda prórroga SE MANTENGA hasta que presente el Proyecto de Ejecución del Básico Modificado y transcurra un mes para poder comenzar las obras.”*

6º.- En fecha 5 de julio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7797) JAAFAR JALABI, en nombre y representación de la sociedad interesada, registró en este Ayuntamiento la siguiente solicitud:

“(...) Que es del interés de COMPAÑIA TOWN S. XX, S.L. que por ese Ayuntamiento se acuerde la suspensión del plazo de 6 meses que tiene para presentar el Proyecto de Ejecución del Básico Modificado hasta el momento en que se resuelva expresamente el recurso de reposición interpuesto con fecha 7 de junio de 2024 (2024-REBUT-E-RE-6712) contra Acuerdo/Resolución de la Junta de Gobierno local de 16 de mayo de 2024 y/o se resuelva expresamente sobre la petición de ampliación del plazo de ejecución de las obras solicitada, dado que de lo contrario se le producirán daños y perjuicios habida cuenta de la insuficiencia del plazo de ejecución de las obras que COMPAÑIA TOWNS. XX, S.L. tiene para ejecutar la obra pendiente lo que es objeto del recurso de reposición.”

7º.- En fecha 10 de julio de 2024, expediente n.º 7189/2020, JAAFAR JALABI, en nombre y representación de la sociedad interesada, registró en este Ayuntamiento la siguiente solicitud (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7984):



Ajuntament d' Andratx

“(…) SOLICITA AL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ANDRATX que admita el escrito, tenga por hechas las alegaciones y, en su virtud, acuerde modificar el plazo de la segunda prórroga del expediente 7189/2020 a 24 meses, en atención a la imposibilidad probada y admitida de utilizar y consumir los plazos iniciales por causas especiales, imprevisibles e inevitables, ajenas a la voluntad del promotor cuya existencia fue admitida y reconocida por el Ayuntamiento de Andratx, y por aplicación de los mismos criterios que aplicó en el precedente citado del expediente de segunda prórroga y autorización del segundo Proyecto Modificado, con un porcentaje de vivienda pendiente de ejecución incluso mayor que en nuestro caso, en el expediente MA-15/2008 de la calle Metlera, número 6, solar 48 de la Urbanización de Cala Moragues (expediente PRG 1063/2018 y expediente MTO 7026/2018).”

8º.- En fecha 14 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2024), siendo reiterada en fecha 19 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9295):

“(…) SOLICITA AL EXCELENTISIMO AYUNTAMIENTO DE ANDRATX que admita el escrito, tenga por hechas las manifestaciones y por aplicación del artículo 117.3 de la Ley 39/2015 entienda suspendida la ejecución del acto impugnado de concesión de la licencia del proyecto Básico modificado al haber transcurrido un mes desde que la solicitud de suspensión de la ejecutividad del acto recurrido formulada en el recurso de reposición, que tuvo entrada en el registro municipal con fecha 7 de junio de 2024 (2024-REBUT-E-RE-6712) sin que el ayuntamiento haya dictado resolución expresa al respecto, y en consecuencia entienda suspendido el plazo para presentar el proyecto de Ejecución ajustado al Básico modificado licenciado.”

9º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 20 de septiembre de 2024, acuerda:

*“[...] **SEGUNDO.- ESTIMAR** la solicitud de fecha 27/05/2024, 07/06/2024 y 05/07/2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6219, 2024-E-RE-6748 y 2024-E-RE-7794) de suspensión del plazo de ejecución de las obras de la segunda prórroga exp. PRG 7189/2020, de acuerdo con lo expuesto en el fundamento jurídico segundo y, en consecuencia, el plazo de ejecución de las obras de 6 meses de la segunda prórroga concedida computará según lo previsto en el artículo 152.6 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente: “El ayuntamiento dispondrá de un mes*



Ajuntament d' Andratx

para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se podrán iniciar las obras”.

TERCERO.- ESTIMAR la solicitud de fecha 05/07/2024, 14/08/2024 y 19/08/2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7797, 2024-E-RE-9228 y 2024-E-RE-9295) de suspensión del plazo para presentar proyecto de ejecución (Expediente MD n.º 7191/2020) y, en consecuencia, suspender el plazo para presentar el proyecto de ejecución de las modificaciones durante el transcurso de las obras del expediente n.º 7191/2020 desde el 07 de junio de 2024 y hasta que se notifique el presente acuerdo de resolución del recurso de reposición”.

10º.- En el seno del procedimiento judicial PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000209/2024 seguido ante el Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 2 de Palma, PIEZA SEPARADA DE MEDIDAS CAUTELARES 0000209/2024, se suspendió “el cómputo de los plazos de presentación del proyecto de ejecución y, en fin, del plazo de 6 meses para ejecutar las obras” mediante Auto n.º 15/2025 de fecha 28 de enero de 2025.

Solicitado el levantamiento de la medida cautelar por la demandante se acordó el 29/10/2025 mediante auto.

La interesada aporta justificante de recepción del anterior auto por Lexnet en fecha 31/10/2015.

11º.- En fecha 24 de abril de 2026, RGE n.º 2026-E-RE-5510, la interesada presenta proyecto de ejecución del MD 7191/2020 (expediente n.º 3788/2026).

12º.- En fecha 30 de abril de 2026 la Arquitecta Municipal emite informe técnico favorable al proyecto de ejecución presentado.

13º.- En fecha 4 de mayo de 2026 se notifica a la interesada informe técnico favorable al proyecto de ejecución del MD 7191/2020.

14º.- En fecha 7 de mayo de 2026, RGE n.º 2026-E-RE-6015, la interesada presenta documentación en la que solicita: *“una extensión de un mes del plazo de ejecución inicial de dos meses, es decir, una extensión del plazo de ejecución de las obras hasta el 16 de junio de 2026 en el expediente 8599/2025 de la Orden de Ejecución, terminadas las cuales COMPAÑÍA TOWN S. XX, S.L. iniciará las obras objeto de la*



Ajuntament d' Andratx

Licencia concedida en los expedientes MD-7191/2020 y PE-3788/2026 previa comunicación al Ayuntamiento”.

15º.- En fecha 21 de mayo de 2026, RGE n.º 2026-E-RE-6743, la interesada presenta documentación en la que indica “[...] tenga por hechas las precedentes manifestaciones en relación con la imposibilidad material de simultanear las obras de la licencia con las de la orden de ejecución y, en su virtud, acuerde tener por suspendido el inicio del cómputo del plazo de ejecución de la licencia hasta la comunicación de la finalización de las obras de la Orden de Ejecución del expediente 8599/2025 que se están ejecutando en estos momentos en la parcela propiedad de COMPAÑÍA TOWN S. XX, S.L”.

16º.- En fecha 22 de mayo de 2026 la Jefa de Servicio emite informe:

“En virtud de l'escrit presentat en aquestes oficines municipals per part de l'entitat COMPANYIA TOWN S. XX, S.L., representada per D. JAAFAR JALABI, en el qual s'indica que: “... al amparo de la Orden de Ejecución del expediente 8599/2025, Decreto 2026/1255 de 12 de marzo de 2026, COMPAÑÍA TOWN S. XX, S.L. presentó, con fecha 16 de marzo de 2026, el proyecto técnico básico y de ejecución para las Obras de consolidación de la ladera y reparación de vía pública de la parcela 118/120 sita en la calle Ropit 23-25 de Cala Moragues -Puerto de Andratx-, cuyo plazo de ejecución es de dos meses a partir de la presentación del proyecto, es decir, con fecha de vencimiento el 16 de mayo del presente año, habiéndose iniciado las obras con fecha 18 de marzo de 2026. Debido a la complejidad de las obras y especialmente a retrasos en el suministro de materiales, en concreto en el suministro de los elementos metálicos necesarios para la ejecución de las obras, así como por diversos problemas con el grupo electrógeno que hubo que reemplazar, todo ello a dado lugar a retrasos en la ejecución y la necesidad de contar con un mes más para terminar las obras.”, Sol·licita: “que se acuerde conceder a COMPAÑÍA TOWN S. XX, S.L. una extensión de un mes del plazo de ejecución inicial de dos meses, es decir, una extensión del plazo de ejecución de las obras hasta el 16 de junio de 2026 en el expediente 8599/2025 de la Orden de Ejecución, terminadas las cuales COMPAÑÍA TOWN S. XX, S.L. iniciará las obras objeto de la Licencia concedida en los expedientes MD-7191/2020 y PE-3788/2026 previa comunicación al Ayuntamiento.”; s'emet el present:



Ajuntament d' Andratx

INFORME TÈCNIC

ANTECEDENTS

Primer.- Mitjançant Decret núm. 2026-1255, de data 12 de març de 2026, es va dictar ordre d'execució en l'expedient 8599/2025, atorgant-se un termini màxim de vint (20) dies per a la presentació de projecte tècnic i un termini de dos (2) mesos des de la seva presentació per a la completa execució de les obres ordenades, consistents en:

- execució de mur de contenció confrontant amb vial públic,*
- execució de voravia amb encintat i acabats,*
- reposició de l'asfalt necessari per deixar el vial en correctes condicions,*
- i tancament de la parcel·la conforme a l'article 145 de les NNSS vigents.*

Segon.- En data 16.03.2026 (RGE 2026-E-RE-3360), l'entitat COMPAÑÍA TOWN S. XX, S.L. va presentar projecte tècnic bàsic i d'execució per a les obres de consolidació de la ladera i reparació de la via pública, el qual va ser informat favorablement per aquesta tècnica, iniciant-se el còmput del termini d'execució de dos mesos previst en l'esmentat decret, amb venciment en data 16 de maig de 2026.

*Tercer.- En data 07.05.2026, l'entitat interessada ha presentat **sol·licitud d'ampliació del termini d'execució, per un període addicional d'un mes**, aportant informe justificatiu emès per la direcció d'execució material de les obres, en el qual s'exposen incidències derivades de:*

- dificultats en la contractació d'empreses especialitzades;*
- retards en el subministrament de materials;*
- i incidències tècniques relacionades amb els mitjans auxiliars d'obra.*

Circumstàncies que han afectat a la programació inicialment prevista, estimant-se necessari un retard aproximat d'un mes per a la finalització de les obres.

Cinquè.- Consta informe d'inspecció municipal de data 18.05.2026, en què es fa constar que les obres objecte de l'ordre d'execució es troben actualment en execució. Circumstància que evidencia la voluntat de compliment de l'ordre d'execució dictada.

*Sisè.- Consta igualment que **sobre la mateixa parcel·la existeixen** les actuacions emparades per la **llicència urbanística** corresponent als expedients **MD-7191/2020***



Ajuntament d' Andratx

i PE-3788/2026, les quals es troben vinculades físicament i funcionalment amb les obres derivades de la present ordre d'execució.

CONSIDERACIONS TÈCNIQUES

Primer.- L'article 123 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, estableix que les ordres d'execució han d'assenyalar el termini per al compliment de les actuacions ordenades.

Segon.- L'article 32 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, preveu la possibilitat de concedir ampliacions dels terminis establerts quan les circumstàncies ho aconsellin i no es perjudiquin drets de tercers.

Tercer.- Examinada la documentació presentada i vist l'estat actual de les actuacions, es constata que les obres objecte de l'ordre d'execució es troben iniciades i en curs d'execució efectiva.

Quart.- Les circumstàncies exposades per la direcció facultativa poden considerar-se compatibles amb incidències materials pròpies del desenvolupament ordinari d'obres d'aquesta naturalesa, sense que es desprengui una situació d'inactivitat o abandó de les actuacions requerides.

Cinquè.- Així mateix, es considera que la finalitat de l'ordre d'execució «garantir les condicions de seguretat i estabilitat de l'àmbit afectat», continua essent objecte de compliment efectiu.

*Sisè.- En conseqüència, des d'un punt de vista tècnic, **no s'observen inconvenients per admetre una ampliació limitada del termini inicialment atorgat, per un període màxim d'un mes, sent la data límit per a la seva completa execució el 16 de juny de 2026.***

*Setè.- Segons consta a l'expedient, **les obres derivades de l'ordre d'execució afecten directament l'àmbit físic sobre el qual s'han d'executar les obres emparades per la llicència urbanística dels expedients MD-7191/2020 i PE-3788/2026, especialment pel que fa als treballs de contenció i estabilització.***

*Vuitè.- En conseqüència, **no resulta tècnicament viable l'execució normal de les obres emparades per les esmentades llicències urbanístiques**, motiu pel qual es considera justificat admetre la paralització del còmput dels terminis vinculats a*



Ajuntament d' Andratx

aquestes llicències fins a la execució dels treballs objecte de l'ordre d'execució relacionats amb la contenció i estabilització, determinant-se la data màxima per a això, el 16 de juny de 2026.

CONCLUSIÓ

Per tot l'exposat, qui subscriu considera tècnicament procedent:

- Informar favorablement la **concessió d'una ampliació extraordinària del termini d'execució de les obres objecte de l'ordre d'execució de l'expedient 8599/2025 per un termini adicional d'un (1) mes**, fixant-se com a nova data límit d'execució el dia 16 de juny de 2026.
- Considerar justificat que **les obres objecte de l'ordre d'execució interfereixen directament en l'execució normal de les obres emparades pels expedients de llicència urbanística MD-7191/2020 i projecte d'execució PE-3788/2026**.

Tot això s'informa als efectes oportuns, sense perjudici de criteri superior millor fonamentat en dret».

17º.- Mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y patrimonio n.º 2632, de fecha 25 de mayo de 2026, se ha resuelto:

“PRIMERO.- ESTIMAR la solicitud de COMPAÑIA TOWN S. XX SL de 7 de mayo de 2026, RGE n.º 2026-E-RE-6015, por los motivos expuestos en el fundamento jurídico 4º, y en consecuencia:

1º) AMPLIAR el plazo de ejecución de la orden de ejecución dictada mediante Decreto de Alcaldía n.º 1255, de 12 de marzo de 2026, en CL ROPIT 23- PUERTO DE ANDRATX finalizando el plazo el próximo **16 de junio de 2026**.

2º) APERCIBIR a COMPAÑIA TOWN S. XX SL, que en caso de incumplimiento de la orden de ejecución, tal y como dispone 123.2 de la LUIB, el Ayuntamiento está habilitado para adoptar cualquiera de las medidas siguientes:

a) La ejecución subsidiaria a cargo de la persona obligada o el otorgamiento de un nuevo plazo para realizar las actuaciones ordenadas.

b) La imposición de multas coercitivas.

c) La convocatoria de concurso para la adjudicación, mediante la ejecución



Ajuntament d' Andratx

sustitutoria forzosa de la persona propietaria.

[...].”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de suspensión del plazo de ejecución de las obras de la prórroga 7189/2020 correspondiente a la segunda prórroga de la licencia 184/2006-MA para la construcción de vivienda y piscina en Carrer Ropit, 25-Andratx otorgada a COMPAÑÍA TOWN S.XX, SL.

SEGUNDO.- Consta informe técnico de la Jefa de Servicio de fecha 22 de mayo de 2026 en el expediente de orden de ejecución n.º 8599/2025 en el que concluye que:

*“Segons consta a l’expedient, **les obres derivades de l’ordre d’execució afecten directament l’àmbit físic sobre el qual s’han d’executar les obres emparades per la llicència urbanística dels expedients MD-7191/2020 i PE-3788/2026, especialment pel que fa als treballs de contenció i estabilització.***

*Vuitè.- En conseqüència, **no resulta tècnicament viable l’execució normal de les obres emparades per les esmentades llicències urbanístiques**, motiu pel qual es considera justificat admetre la paralització del còmput dels terminis vinculats a aquestes llicències fins a la execució dels treballs objecte de l’ordre d’execució relacionats amb la contenció i estabilització, determinant-se la data màxima per a això, el 16 de juny de 2026.*

CONCLUSIÓ

Per tot l’exposat, qui subscriu considera tècnicament procedent:

- [...]
- Considerar justificat que **les obres objecte de l’ordre d’execució interfereixen directament en l’execució normal de les obres emparades pels expedients de llicència urbanística MD-7191/2020 i projecte d’execució PE-3788/2026».**

Visto que mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio n.º 2632, de fecha 25 de mayo de 2026, se ha resuelto ampliar el plazo de ejecución de la orden de ejecución dictada mediante Decreto de Alcaldía n.º 1255, de 12 de marzo de



Ajuntament d' Andratx

2026, en CL ROPIT 23- PUERTO DE ANDRATX finalizando el plazo el próximo 16 de junio de 2026.

A la vista de lo anterior procede declarar la suspensión del plazo de ejecución de las obras hasta el día 16 de junio de 2026, tras lo cual se iniciará el plazo de ejecución de la segunda prórroga exp. 7189/2020 de la licencia 184/2006-MA para la construcción de vivienda y piscina en Carrer Ropit, 25- Andratx otorgada a COMPAÑÍA TOWN S.XX, SL.

TERCERO.- 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.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2237, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- ESTIMAR la solicitud de fecha 21 de mayo de 2026, RGE n.º 2026-E-RE-6743, de COMPAÑIA TOWN S XX SL por los motivos expuestos y, en consecuencia:

1º) Declarar la suspensión del plazo de ejecución de las obras hasta el día 16 de junio de 2026, tras lo cual se iniciará el plazo de ejecución de la segunda prórroga exp. 7189/2020 de la licencia 184/2006-MA para la construcción de vivienda y piscina en Carrer Ropit, 25- Andratx otorgada a COMPAÑÍA TOWN S.XX, SL.

SEGUNDO.- Notificar esta Resolución a la parte interesada, con indicación de que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.



Ajuntament d' Andratx

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0022 Data: 01/06/2026

Codi Validació: 64TL54GC3EX3M5YM9TYP36MZS
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 79 de 79

