

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.:	Òrgan col·legiat:
JGL/2026/30	Junta de Govern Local

DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ

Tipus de convocatòria	Ordinària
Data	31 de juliol de 2026
Durada	Des de les 9:15 fins a les 9:57 hores
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 la sessió, procedint a la deliberació sobre els assumptes inclosos en l'ordre del dia

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 106



Ajuntament d' Andratx

A) PART RESOLUTIVA

Aprovació de l'acta de la sessió anterior

Favorable	Tipus de votació: Ordinaria		Tipus de majoria: Unanimitat		
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

Expedient 6249/2026. Subvencions per Concurrencia Competitiva

Favorable	Tipus de votació: Ordinaria		Tipus de majoria: Unanimitat		
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

La Regidora delegada de les Àrees d'Hisenda, Contractació i Cadaste, Sra. Estefanía Gonzalvo Guirado, proposa a la Junta de Govern Local que, amb l'objecte de regular les condicions i el procediment per a la concessió per part de l'Ajuntament d'Andratx d'ajudes per a l'adquisició de la primera vivenda, construïda o en construcció, de segona mà o de nova construcció, per a favorir l'accés a la vivenda dels residents del municipi.

Les presents ajudes s'ajusten a la línia de subvencions del Pla Estratègic de Subvencions per als exercicis 2026-2008 en el seu compromís de generar un nou model de polítiques locals de vivenda des de una lògica social, incrementant les opcions d'accés a la vivenda.

La concessió de les ajudes contemplades en la present convocatòria es subjectarà als principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació, així com l'eficàcia en el compliment d'objectius i eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics.

Atenent a l'informe emès pels serveis jurídics de l'Ajuntament en data 30 de juliol de 2026.

Vist l'informe i la fiscalització emesa per la Intervenció Municipal en data 30 de juliol de 2026.

Per tot l'abans exposat, proposo a la Junta de Govern Local l'adopció del següent **ACORD:**

****PRIMER.-****Aprovar les Bases i la convocatòria per a la concessió per l'ajuntament d'Andratx d'ajudes per a l'adquisició de primer habitatge per a l'any 2026, que s'adjunten.

SEGON.- Autoritzar la despesa de 45.000,00 euros amb càrrec a la partida 150.78001 de l'exercici presupostari de 2026.

TERCER.- Publicar el present acord al BOIB, a la Base Nacional de Dades (BNDS), al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament per a informació pública.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
 Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 2 de 106



QUART.- Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal i Recaptació, pel seu coneixement i els efectes oportuns.

ANNEX - CONVOCATÒRIA PER A LA CONCESSIÓ PER L'AJUNTAMENT D'ANDRATX D'AJUDES PER A L'ADQUISICIÓ DE PRIMER HABITATGE PER A L'ANY 2026

1. Bases Reguladores

Aquestes subvencions es regiran pel que s'estableix en la present convocatòria, en aquestes bases reguladores i en les bases d'execució del pressupost general de l'Ajuntament per a l'exercici 2025 aprovat definitivament i publicat en el Butlletí Oficial de les illes Balears núm. 172 , en data 31 de desembre de 2024.

El procediment per a la concessió d'aquestes subvencions serà en règim de concurrència competitiva, mitjançant la comparació de les sol·licituds presentades, a fi d'establir una prelación entre les mateixes d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquesta convocatòria, adjudicant, amb el límit fixat en la clàusula quarta, aquelles que hagin obtingut major valoració en aplicació dels citats criteris.

2. Objecte de la convocatòria

L'objecte d'aquestes bases i convocatòria és regular les condicions i el procediment per a la concessió per part de l'Ajuntament d'Andratx d'ajudes per a l'adquisició del primer habitatge, construïda o en construcció, de segona mà o de nova construcció, per a afavorir l'accés a l'habitatge dels residents del municipi.

Les presents ajudes s'ajusten a la línia de subvencions del Pla Estratègic de Subvencions per als exercicis 2026-2028 en el seu Compromís de generar un nou model de polítiques locals d'habitatge des d'una lògica social, incrementant les opcions d'accés a l'habitatge.

La concessió de les ajudes contemplades en la present convocatòria se subjectarà als principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació, així com l'eficàcia en el compliment d'objectius i eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics.

3. Règim jurídic

Per a tot el no previst en aquesta convocatòria serà aplicable:

- Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.
- Reial decret 887/2006, pel qual s'aprova el reglament que desenvolupa la Llei General de Subvencions.
- Llei 39/2015, de dia 1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- 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
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les illes Balears



- Ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47 de 20 d'abril de 2017).

- Bases d'execució del Pressupost Municipal per a l'exercici 2025.

4. Dotació econòmica

1. Per a les ajudes objecte d'aquesta convocatòria es destinarà la quantitat de 45.000€, amb càrrec a la partida 150.78001 de l'exercici pressupostari de l'any 2026.
2. L'import màxim de les subvencions concedides serà de 3.000,-€ per habitatge adquirit pels sol·licitants.

5. Beneficiaris

![[file:///C:/Users/mclopez/AppData/Local/Temp/lu19320bcl82.tmp/lu19320bcl89_tmp_12b4f2bd.jpg]

Ajuntament d'Andratx

CONVOCATÒRIA PER A LA CONCESSIÓ PER L'AJUNTAMENT D'ANDRATX D'AJUDES PER A L'ADQUISICIÓ DE PRIMER HABITATGE PER A L'ANY 2026

1. Bases Reguladores

Aquestes subvencions es regiran pel que s'estableix en la present convocatòria, en aquestes bases reguladores i en les bases d'execució del pressupost general de l'Ajuntament per a l'exercici 2026 aprovat definitivament i publicat en el Butlletí Oficial de les illes Balears núm. 5 , en data 10 de gener de 2026.

El procediment per a la concessió d'aquestes subvencions serà en règim de concurrència competitiva, mitjançant la comparació de les sol·licituds presentades, a fi d'establir una prelación entre les mateixes d'acord amb els criteris de valoració establerts en aquesta convocatòria, adjudicant, amb el límit fixat en la clàusula quarta, aquelles que hagin obtingut major valoració en aplicació dels citats criteris.

2. Objecte de la convocatòria

L'objecte d'aquestes bases i convocatòria és regular les condicions i el procediment per a la concessió per part de l'Ajuntament d'Andratx d'ajudes per a l'adquisició del primer habitatge, construïda o en construcció, de segona mà o de nova construcció, per a afavorir l'accés a l'habitatge dels residents del municipi.

Les presents ajudes s'ajusten a la línia de subvencions del Pla Estratègic de Subvencions per als exercicis 2026-2028, aprovat per acord de Ple el 27 de novembre de 2025, en el seu Compromís 8.2 de generar un nou model de polítiques locals d'habitatge des d'una lògica social, incrementant les opcions d'accés a l'habitatge.

La concessió de les ajudes contemplades en la present convocatòria se subjectarà als principis de publicitat, transparència, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació, així com l'eficàcia en el compliment d'objectius i eficiència en l'assignació i utilització dels recursos públics.

3. Règim jurídic



Ajuntament d' Andratx

Per a tot el no previst en aquesta convocatòria serà aplicable:

- Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.
- Reial decret 887/2006, pel qual s'aprova el reglament que desenvolupa la Llei General de Subvencions.
- Llei 39/2015, de dia 1 d'octubre del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.
- 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
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local.
- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les illes Balears
- Ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47 de 20 d'abril de 2017).
- Bases d'execució del Pressupost Municipal per a l'exercici 2026.

4. Dotació econòmica

4.1.- Per a les ajudes objecte d'aquesta convocatòria es destinarà la quantitat de 45.000€, amb càrrec a la partida pressupostària 150.78001 del pressupost de 2026.

4.2.- L'import màxim de les subvencions concedides serà de 3.000,-€ per habitatge adquirit pels sol·licitants.

5. Beneficiaris

Es poden acollir a aquesta convocatòria les persones que compleixin els requisits següents:

5.1.a) Ser persona física, resident legal en el municipi i amb una antiguitat mínima en el padró municipal de dos anys.

5.1.b) Adquirir un habitatge mitjançant escriptura pública per títol oneros en solitari o conjuntament amb altres propietaris. La quantitat subvencionada és per habitatge adquirit i es prorratejarà entre els copropietaris que sol·licitin l'ajuda sempre que resideixin en la mateixa de manera habitual com a primer habitatge.

5.1.c) Que l'habitatge adquirit estigui situada en territori municipal d'Andratx i es tracti del domicili habitual del beneficiari o de les persones al seu càrrec, entenent per tal aquella en la qual resideixin durant un termini continuat de tres anys. L'habitatge ha de passar a constituir el domicili habitual del beneficiari o les persones al seu càrrec com a màxim en el període de dotze mesos següents a la data d'adquisició o terminació de les obres.

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge va tenir aquell caràcter quan, malgrat no haver transcorregut aquest termini, concorrin circumstàncies que necessàriament exigeixin el canvi d'habitatge, com ara celebració de matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció de primera ocupació o d'ocupació més avantatjosa o altres anàlogues. Quan l'habitatge hagués estat habitada de manera efectiva i permanent pel



beneficiari en el termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o terminació de les obres, el termini de tres anys previst en el paràgraf anterior es computarà des d'aquesta última data.

5.1.d) No es podran concedir les ajudes de primer habitatge quan el titular/és que tingui la residència habitual i permanent en l'habitatge sigui propietari/a o usufructuari/a d'algun altre habitatge a Espanya. A aquest efecte es considerarà que és propietari/a o usufructuari/a d'un habitatge únicament si el dret recau sobre més d'un 50% d'aquesta. S'exceptuen d'aquest requisit aquelles persones que siguin propietàries o usufructuàries d'un habitatge i acreditin que no disposen de l'ús i gaudi d'aquesta per alguna de les següents causes:

- Separació o divorci.
- Qualsevol altra causa aliena a la seva voluntat, degudament acreditada.
- Quan l'habitatge no sigui accessible per raó de discapacitat de la persona titular o d'algun membre de la unitat de convivència.

5.1.e) Que la superfície útil màxima de l'habitatge sigui de 150m², en el cas que el sol·licitant acreditï ser família nombrosa aquest requisit serà que l'habitatge no superi la superfície útil màxima de 180m².

5.1.f) Que el preu d'adquisició de l'habitatge, sense les despeses i tributs inherents a l'adquisició, sigui igual o inferior a 390.000,- €. Si la compravenda inclogués annexos com a garatge o traster, el preu de cadascun d'ells haurà d'estar desglossat figurant el preu de cadascun dels elements per separat. Si en el preu total s'incloguessin annexos com a garatge i traster, i el preu de cadascun d'ells no estigués desglossat figurant únicament l'import global, a l'efecte de la comprovació de l'import màxim del preu anterior, es valorarà l'import de l'habitatge com el 80 per 100 del preu total del contracte quan aquest inclogui habitatge i garatge; 95 per 100 quan el contracte inclogui habitatge i traster i 75 per 100 quan el contracte inclogui habitatge, garatge i traster.

5.1.g) L'habitatge haurà d'haver-se adquirit en el termini entre el 26 d'agost de 2025 i la data de publicació de l'extracte de la convocatòria en el BOIB en escriptura pública o com a mínim en contracte privat de compravenda, promesa de venda o en opció de compra, acabada o en construcció; en qualsevol cas, l'escriptura pública haurà d'atorgar-se necessàriament en el termini que s'estableixi en l'acord de concessió, sense que pugui superar el de dos anys des d'aquesta.

5.1.h) Que els ingressos íntegres (base imposable general de la declaració IRPF) dels membres de la unitat de convivència, no excedeixin de 42.000,- € (5 IPREM) en el cas d'una sola persona sol·licitant, i de 84.000,- € (10 IPREM) en el cas de dos o més persones sol·licitants.

5.1.i) No trobar-se incurs/a en cap dels supòsits de prohibició per a ser beneficiari/a de subvencions establerts en l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions. De conformitat amb el que s'estableix en l'article 26 del Reial decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei



38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, s'acreditarà no estar incurs en cap de les prohibicions previstes en l'article 13 de la LGS, mitjançant la presentació de declaració responsable davant l'òrgan que concedeix la subvenció, segons el model de declaració responsable de l'Annex II, aprovat per a aquesta convocatòria.

5.1.j) No tenir deutes amb l'Ajuntament d'Andratx a data de publicació de la resolució provisional de l'ajuda. No obstant això, aquest requisit es podrà esmenar durant el període d'al·legacions a la Resolució Provisional de l'ajuda, mitjançant el pagament del deute.

5.2. Només s'admetrà una sol·licitud per persona física, atorgant-se una sola subvenció per habitatge adquirit pel que en cas de diversos copropietaris podran presentar la sol·licitud conjuntament, prorratant-se en aquest cas l'ajuda en funció de la seva quota de copropietat sobre l'habitatge.

5.3. Incompatibilitats Les ajudes objecte d'aquesta convocatòria són compatibles amb altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos per a la mateixa finalitat, efectuats per qualsevol altra administració pública, ens públic, institucions privades o altres recursos. L'import de subvenció en cap cas podrà ser de tal quantia que, aïlladament o en concurrència amb altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos, superi el cost de l'activitat subvencionada, d'acord amb el que preveu l'article 19 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.

5.4.- Simplificació de l'acreditació del compliment d'obligacions tributàries i amb la Seguretat Social Complint amb el que s'estableix en l'article 24 del real decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, a l'ésser aquestes ajudes de quantia a atorgar a cada beneficiari/a no superior a l'import de 3.000 euros, l'acreditació d'estar al corrent d'obligacions tributàries i amb la Seguretat Social s'acreditarà mitjançant la presentació per la persona de la declaració responsable.

El model de declaració responsable aprovat per a aquesta convocatòria és l'Annex II

6. Termini i lloc de presentació de les sol·licituds

6.1. El termini per a la presentació de les sol·licituds serà de 20 dies hàbils a partir del següent de la data de publicació en el Butlletí Oficial de les illes Balears (BOIB) de l'extracte de la convocatòria.

6.2. Les sol·licituds es presentaran en la seu electrònica del propi Ajuntament (www.andratx.es) o en el Registre General Municipal de l'Ajuntament d'Andratx. Les sol·licituds es podran presentar-se acord amb el que estableix l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

A les sol·licituds dels interessats s'acompanyaran els documents i informacions determinats en la norma o convocatòria, tret que els documents exigits ja estiguessin en poder de qualsevol òrgan de l'Administració actuant.

Si la sol·licitud no reuneix els requisits establerts en la norma de convocatòria, l'òrgan competent requerirà a l'interessat perquè l'esmeni en el termini màxim i improrrogable de 10 dies, indicant-li que si no ho fes se li tindrà per desistit de la



seva sol·licitud.

7. – Sol·licitud i documentació necessària.

Les sol·licituds es formularan mitjançant un model d'instància degudament emplenat que serà facilitat per l'Ajuntament (Model Annex I) i hauran de presentar la següent documentació al costat de la sol·licitud segons la situació del sol·licitant:

7.1 Fotocòpia del DNI/NIE del sol·licitant o sol·licitants, adquirents de l'habitatge.

7.2 Fotocòpia de l'escriptura de compravenda, del document privat de compravenda, d'opció de compra o de promesa de venda degudament signat.

7.3 Fotocòpia de l'última declaració de l'impost sobre la renda presentada per la persona sol·licitant i de tots els membres de la unitat de convivència majors de 18 anys o ben certificat negatiu de Renda.

7.4 En el supòsit que el sol·licitant es trobi en els supòsits de: Titular o convivent en l'habitatge amb Discapacitat, Família nombrosa o monoparental, persona que hagi sofert una execució hipotecària prèvia del seu habitatge habitual, que hagi donat el seu habitatge habitual en paga del deute o unitat de convivència en les quals hi hagi alguna víctima acreditada de violència de gènere, haurà d'acompanyar, si és el cas:

- Documentació acreditativa del reconeixement de la situació de discapacitat.
- Còpia del carnet vigent de família nombrosa o monoparental.
- Còpia de la sentència judicial ferma o escriptura pública que acrediti l'execució hipotecària o la dació en paga de l'habitatge habitual anterior.
- Còpia de la sentència ferma o acte judicial ferm de mesures cautelars que declari la condició de víctima de violència de gènere.

7.5 Annex II. Model declaració responsable.

7.6 Nota simple, expedida pel Registre de la Propietat, a nom del sol·licitant de l'ajuda o del venedor si és el cas.

7.7 Certificació de titularitat del compte bancari per a la transferència de l'ajuda.

L'Ajuntament d'Andratx podrà requerir en qualsevol moment de la tramitació de la sol·licitud els documents que consideri necessaris a fi de garantir la correcta adjudicació de l'ajuda segons els criteris d'avaluació establerts.

8. La Comissió de Valoració.

La valoració de les sol·licituds correspon a un òrgan col·legiat en la composició del qual s'haurà de promoure la presència equilibrada d'homes i dones d'acord amb l'article 51 de la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes.
a comissió de Valoració estarà composta per:

- President: regidor de l'àrea: Hisenda i Economia. Substitut: regidor de l'àrea de Serveis Socials
- Secretari: TAG de l'àrea d'Hisenda. Substitut: tècnic del Departament de Servei Socials



- 3 vocals: 2 tècnics d'Urbanisme i 1 tècnic de Serveis Socials. Substitut: 1 tècnic d'una altra àrea municipal.

L'òrgan col·legiat, després de la valoració de les sol·licituds que es presentin, d'acord amb els criteris fixats en la convocatòria, emetrà un informe motivat en el qual es concretarà el resultat d'aquesta, i si és el cas, una prelació de les sol·licituds. L'informe servirà de base perquè s'elabori la proposta de resolució per l'òrgan instructor.

La comissió estarà autoritzada per a resoldre els dubtes que es presentin i per a adoptar els acords necessaris per al bon ordre del procés previst en aquestes bases.

9. - Criteris per a la concessió de les ajudes

9.1.- Les ajudes es concediran d'acord amb els criteris següents, a qualificar per la comissió avaluadora:

9.1.1. Antiguitat d'algun dels sol·licitants adquirents del mateix habitatge com empadronat en el municipi d'Andratx, per cada període de:

- 10 anys o més de residència legal en el municipi: 10 punts.
- De 6 a 9 anys de residència legal en el municipi: 6 punts.
- De 3 a 5 anys de residència legal en el municipi: 2 punts.

Es prendrà el període del sol·licitant cotitular si és el cas que al·legui major antiguitat, sent excloents els períodes. La puntuació màxima possible serà de 10 punts.

9.1.2. Es concediran 5 punts per cadascuna de les següents situacions, amb un màxim de 15 punts. Les situacions hauran de mantenir-se com a mínim el mateix període de temps en què resideixi en l'habitatge el beneficiari, assenyalat en la Base 5.

(No es podrà concedir més de 5 punts per cadascuna de les situacions):

- Titular, cotitular o convivent en l'habitatge amb discapacitat.
- Família nombrosa.
- Família monoparental.
- Titular o cotitular que hagi sofert una execució hipotecària prèvia del seu habitatge habitual, o que hagi donat el seu habitatge habitual en paga del deute.
- Unitats de convivència en les quals hi hagi alguna víctima acreditada de violència de gènere.

9.1.3. Ingressos de la Unitat de convivència durant l'últim exercici la declaració del qual per IRPF s'hagués presentat:

Per cada tram complet de 2% de reducció sobre les quantitats d'ingressos íntegres (base imposable general de la declaració IRPF) dels membres de la unitat de convivència a què es refereix la Base 5.1 h): 0,5 punts.

9.2.- La comissió estudiarà totes les sol·licituds presentades, completes i que



compleixin amb els requisits per a ser beneficiari de les ajudes, establint una puntuació per a cada sol·licitud. Es concediran 3.000,- euros a les sol·licituds amb més puntuació fins a esgotar el crèdit disponible per a aquesta convocatòria d'ajudes segons la base 4 d'aquesta convocatòria.

9.3.- En cas d'empat en la puntuació entre diversos sol·licitants, es desempatarà segons els següents criteris:

1r Sol·licitants que es trobin en les situacions establertes en l'apartat 9.1.2.

2n Sol·licitants amb major antiguitat d'empadronament.

3r Ordre de registre d'entrada de la sol·licitud.

10. - Òrgan per a la instrucció i resolució.

L'àrea d'Hisenda de l'Ajuntament d'Andratx és la designada per a la instrucció del procediment de concessió de la subvenció. Una vegada comprovada la documentació presentada obrant en l'expedient i l'informe de l'òrgan col·legiat (Comissió avaluadora), l'òrgan instructor ha de formular la proposta de resolució provisional, degudament motivada.

L'òrgan concedent serà la Junta de Govern Local

11. Proposta de resolució provisional, resolució definitiva, terminis i notificació

Tots els actes de tràmit del present procediment d'atorgament de les subvencions es notificaran individualment als interessats.

Una vegada avaluades les sol·licituds, per l'òrgan instructor es formularà la proposta de resolució provisional, degudament motivada, que serà notificada directament als interessats, concedint un termini de 10 dies per a presentar al·legacions.

Es podrà prescindir del tràmit d'audiència quan no figurin en procediment ni siguin tinguts en compte altres fets ni altres al·legacions i proves que les adduïdes pels interessats. En aquest cas, la proposta de resolució formulada tindrà el caràcter de definitiva.

Després d'examinar les al·legacions si n'hi hagués, i en el termini màxim de 6 mesos des de la publicació de la convocatòria, es formularà la proposta de resolució definitiva, que haurà d'expressar el sol·licitant o la relació de sol·licitants per als quals es proposa la concessió de la subvenció, i la seva quantia, especificant la seva avaluació i els criteris de valoració seguits per a efectuar-la perquè se sotmeti la seva aprovació a la Junta de Govern Local.

La resolució, a més de contenir el sol·licitant o relació de sol·licitants als quals es concedeix la subvenció, farà constar, si és el cas, de manera expressa, la desestimació de la resta de les sol·licituds.

La llista definitiva serà notificada als interessats i publicada en el Butlletí Oficial dels Illes Balears (BOIB), de conformitat amb l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

12. Fi de la Via Administrativa



L'acte de resolució de la subvenció esgota la via administrativa. D'acord amb el que disposen els articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques, contra aquesta resolució podrà interposar-se recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que va dictar la resolució, en el terme d'un mes a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació, o bé directament recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa Administrativa del Tribunal d'instància competent territorialment, en el termini de dos mesos, a comptar des de l'endemà de la recepció de la notificació, de conformitat amb l'article 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, de la jurisdicció contenciosa administrativa.

13. Mètode de pagament

La liquidació i pagament de les ajudes es realitzarà una vegada comprovada la documentació aportada. El pagament s'efectuarà mitjançant transferència al compte bancari designat pel beneficiari.

En cas que els interessats així ho sol·licitin, es pot recordar un acompte de fins al 80% de l'import sol·licitat una vegada concedida la subvenció d'acord amb la Bases del pressupost general de l'Ajuntament d'Andratx per a 2026.

14. - Justificació

Per ser una subvenció en atenció a la concurrència d'una determinada situació, el perceptor no haurà de presentar una altra justificació que l'acreditació d'aquesta situació amb caràcter previ a la concessió, sense perjudici dels controls que poguessin establir-se per a verificar la seva existència.

No obstant això, en cas que la concessió ho hagi estat sobre la base d'un contracte privat de compravenda, promesa de venda o en opció de compra, el beneficiari haurà d'aportar còpia de l'escriptura de compravenda així com passar a residir en l'habitatge en els terminis que assenyali l'acord de la concessió.

15. - Incompliment de les condicions de concessió.

15.1 Tota alteració de les condicions tingudes en compte per a concedir la subvenció així com l'incompliment de l'obligació d'aportar còpia de l'escriptura de compravenda assenyalada en la base anterior podran donar lloc a la modificació de la resolució de la concessió, a proposta de la Comissió avaluadora, que haurà d'atendre el principi de proporcionalitat.

15.2 En cas de falsedat en les dades o en la documentació aportada o d'ocultació d'informació, dels quals es pugui deduir intenció d'engany en benefici propi o aliè, se'ls podrà excloure d'aquest procediment i podran ser objecte de sanció; i, si és el cas, els fets es posaran en coneixement del ministeri fiscal per si poguessin ser constitutius d'il·lícit penal.

15.3 S'aplicarà l'Ordenança municipal respecte al reintegrament de la subvenció i al règim d'infraccions i sancions.

16. – Publicació

La present convocatòria es publicarà en la web de la base de dades Nacional de



Ajuntament d' Andratx

Subvencions (BDNS) i el seu extracte es publicarà, per conducte de la BDNS, en el Butlletí Oficial de les illes Balears.

Expedient 4046/2026. Subvencions entitats esportives d'Andratx temporada 2025-2026					
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

Vist que l'Ajuntament d'Andratx vol fomentar el desenvolupament de qualsevol activitat esportiva a fi de promocionar la pràctica de l'esport local, col·laborant amb les seves despeses.

Vist que l'article 25.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, estableix que *"el Municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal"*.

Vist que l'ordenança general de subvencions respon a un conjunt de principis generals, que han d'inspirar en tot moment l'activitat subvencional: igualtat, publicitat, transparència, objectivitat, eficàcia i eficiència. L'activitat subvencionada procurarà sempre, a més, minimitzar els possibles efectes distorsionadors del mercat que puguin derivar de l'establiment de les subvencions, i mantenir la congruència entre els mitjans i fins que justifiquen la concessió d'ajuts.

Atenent a l'informe emès pels serveis jurídics de l'Ajuntament en data 30 de juliol 2026.

Vist l'informe i la fiscalització emesa per la Intervenció Municipal en data 30 de juliol de 2026.

Per tot l'abans exposat, proposo a la Junta de Govern Local l'adopció del següent **ACORD**:

PRIMER.- Aprovar la convocatòria de subvencions a entitats esportives del municipi d'Andratx per a la temporada 2025/2026.

SEGON.- Autoritzar la despesa de la subvenció a entitats esportives del municipi d'Andratx per a la temporada 2025/2026 per import de 111.000€ a la partida pressupostària 341.48002.

TERCER.- Publicar el present acord al BOIB, a la Base Nacional de Dades (BNDS), al tauler d'anuncis i a la pàgina web de l'Ajuntament per a informació pública.

QUART.- Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal, Recaptació i Esports, pel seu coneixement i els efectes oportuns.

Expedient 1747/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic



Ajuntament d' Andratx

Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

En relació al **expediente n.º 1747/2025**, relativo a la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de REFORMA DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, situada en Carrer Pedro Ferrer, núm. 22 – Andratx, referencia catastral n.º 0211611DD5801S0001YL, solicitada por **ANGEL LOPEZ MATEU**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 13 de diciembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-14406) siendo completada en fechas 12 y 13 de marzo de 2025.

2º.- En fecha 30 de octubre de 2025 el Técnico de Patrimonio emite informe:

“INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que corresponen a una llicència d'obres amb projecte de reforma d'habitatge entre mitgeres protegit i catalogat, localitzat al carrer Pedro Ferrer, núm. 22 d'Andratx, amb la referència cadastral 0211611DD5801S0001YL, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i annexes. Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- Antecedents

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

- 022/1946 LO. Canviar dues bigues, rebaixar pis de la cuina.
- 018/1948 LO. Obres interiors.
- 025/1948 LO. Enlluir de calç la façana.
- 023/1949 LO. Canviar Canyes per revoltó ceràmica. Connexió a clavegueram.
- 359/1980 LO. Blanquejar façana i petites obres interiors.
- 3035/2024 OE. Ordre d'execució.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 106



Ajuntament d' Andratx

- 3560/2020 OE. Ordre d'execució. Suspès els terminis.
- 10251/2024 LO. Llicència de reforma d'habitatge entre-mitgeres. Finalitzat. Obert per errada.
- 1743/2025 LOP. Llicència de demolició per a la consolidació estructural d'habitatge entre-mitgeres. Finalitzat. Obert per errada.

En data 13 de desembre de 2024 es va registrar amb el número 2024-E-RE-14406 la sol·licitud d'una llicència d'obres amb projecte de reforma d'habitatge entre mitgeres protegit i catalogat, localitzat al carrer Pedro Ferrer, número 22 d'Andratx, en resposta a l'ordre d'execució número 3035/2024 motivada per l'estat de conservació del bé immoble. Aquesta sol·licitud va donar lloc a l'expedient d'obres 1747/2025.

En data 12 de març de 2025 es va registrar amb el número 2025-E-RE-3292 la sol·licitud d'incorporació de nova documentació per esmenar les deficiències detectades a la llicència d'obres amb projecte de reforma d'habitatge entre mitgeres protegit i catalogat, localitzat al carrer Pedro Ferrer, número 22 d'Andratx que configura l'expedient 1747/2025.

Dia 7 de juliol de 2025 es designa la tasca número T/2025/12953 al tècnic sotasignat per tal de realitzar el informe previ per comprovar el compliment de les determinacions de la legalitat urbanística aplicable en relació a la incidència de l'actuació projectada en el grau de protecció corresponent d'aquest element al trobar-se inclòs en el catàleg de béns i espais protegits (art. 249. punt 1.d del Reglament General de la Llei 12/2017 de 22 d'abril, per a l'illa de Mallorca.

Segon.- Marc normatiu i protecció

El Sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent al PTM, les NS'23, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears, el Reglament General de la Llei 12/2017 de 22 d'abril i el Catàleg de Patrimoni d'Andratx de 2020 classificat com:

- Sol urbà. Zonificació: Parcel·la- AN-P2 Habitatge Plurifamiliar. Façana principal es troba dins l'Àmbit del Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu». Espai regulat per la disposició Addicional Primera (NS'23) on estipula el següent: «1.2 A les àrees territorials afectades pels futurs PERI, transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma que no suposin incrementar el nombre d'habitatges existents. Fins llavors, no es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volum de les existents.»
- Revisat **el Catàleg de Patrimoni Històric** d'Andratx de 2020*,** aquest bé immoble està catalogat individualment amb la fitxa **306 AC** que li atorga un grau de protecció **Ambiental**. I a la vegada es troba inclosa la façana dins l'espai protegit atorgat a la fitxa **71 CH** corresponent al Centre Històric «Es Pantaleu, es Pou Amunt i s'Almudaina» i amb un grau de protecció **Ambiental**. Aquest nivell de protecció obliga a conservar-ne tots aquells elements de caire històric, artístic o patrimonial existents en aquest bé immoble, especialment l'alçada i característiques de les façanes i la



volumetria existent en l'aiguavés d'aquestes façanes. Junt amb una protecció del Skyline i una cautela arqueològica del subsòl i paraments verticals. En conseqüència, la normativa només hi admet obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.*

Tercer.- Anàlisi de les obres projectades

Examinada la documentació aportada dins aquest expedient es comprova que proposen les següents actuacions de reforma i rehabilitació de l'habitatge:

- *Modificació de les alçades i la tipologia dels forjats per fer-les compatibles amb les necessitats d'habitabilitat. Amb nous forjats unidireccionals de biguetes de fusta, encastats als murs i amb reforços de formigó a la planta baixa. Nova coberta amb incorporació d'aïllament. Proposant un augment d'alçada al pis superior d'un mínim de 25 cm.*
- *Reestructuració interna integral, però amb conservació de l'esquema estructural dels murs de càrrega corresponents a l'edificació original. Possible incorporació de conducció perimetral a la planta baixa per atorgar ventilació de la base de tots els murs. Nova compartimentació, incorporació de xarxes d'instal·lacions i serveis nous al subsòl i encastats als paraments verticals.*
- *Nova fonamentació amb sabates contínues baix els murs de la part existent, incorporació de reforços estructurals,*
- *Reforma integral amb modificació del forjat del cos annexe ubicat al pati.*
- *Repicat de l'aterracat existent a la façana. Consolidació dels elements arquitectònics principals de la façana (finestres, fiola motllurada, cornisa...). Descobriment de l'antic arc rodó d'accés, valoració de l'estat de conservació i consolidació dels materials per restar vistos. Recuperació i restauració del paredat en verd amb tractament de consolidació.*
- *Actualitzacions de fusteries internes i exteriors amb materials nobles i fusteries de persianes mallorquines de fusta.*
- *Incorporació de lluernaris a la coberta*
- *Integració de l'arqueta de serveis i del cablejat disposat per la façana.*
- *A la planimetria d'alçat definitiu de la reforma es pot observar la incorporació d'un previsible forjat o cercol de comprensió perimetral de l'edificació. Afectant directament al coronament de la façana principal i ubicat de forma reculada de l'eix vertical exterior d'aquesta façana protegida. Creant un elements dissonants en forma d'esglaó, que desvirtuen l'aiguavés protegit i provoca un augment de l'alçada d'uns 25 cm.*

Quart.- Valoració Tècnica

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

- *Afectació sobre elements protegits:*



L'actuació afecta directament als elements protegits per la fitxa individualitzada (façanes i volumetria de l'aiguavés de la façana principal) i també a elements protegits per la figura del Centre Històric. Actuacions centrades en la incorporació de reforços estructurals inserint noves sabates contínues baix els murs del volum existent o conduccions perimetrals per ventilar, afectant al subsòl i als paraments amb cautela arqueològica. Es proposa, segons planimetries, la incorporació d'un cèrcol perimetral superior que implica un augment de l'alçada protegida. I es planeja una rehabilitació i restauració integral de la façana protegida.

- *Idoneïtat de la intervenció: La tipologia dels treballs proposats correspon a actuacions de reforma o rehabilitació integral amb reestructuració d'espais interns. Aquesta tipologia d'obres es troben permeses per la normativa aplicable a excepció de la modificació de la coberta en l'aiguavés protegit que cobreix la façana principal. Intervenció que no està permesa tal com es troba projectada dins l'expedient.*

En conseqüència, es considera que no és viable la intervenció proposada que afecta directament a la coberta i a la façana protegida.

Per tal motiu s'haurà de proposar una modificació del projecte que incorpori una nova intervenció d'aquest aiguavés i la seva connexió amb la façana principal. Formulant una actuació que no modifiqui la silueta, el volum i la configuració original. Ajustant-se als principis de mínima intervenció, reversibilitat, llegibilitat històrica i compatibilitat de materials conforme als criteris i normes internacionals de conservació del patrimoni arquitectònic. Possibilitant la proposta d'inserció d'un cèrcol perimetral dins la part interior del coronament de la façana, prioritzant la seva integració i els materials compatibles amb la fàbrica de construcció de la façana. (Exemples com els cèrcols de coronació de morter de cal NHL 5 amb armadura de baix impacte -inox o basalt).

Cinquè.- CONCLUSIÓ.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, el Requeriment d'esmena de les següents deficiències detectades:

- **Proposar una nova intervenció en l'aiguavés de la façana principal. Formulant una actuació que s'ajusti als criteris i normes internacionals de conservació del patrimoni arquitectònic. Però, possibilitant la inserció d'un cèrcol perimetral dins el sector intern del coronament de la façana, prioritzant la seva integració, el mínim augment d'alçada i l'ús de materials compatibles amb la fàbrica de construcció de la façana. Exemples d'aquesta tipologia de cèrcols són els de coronament amb morter de cal NHL5 amb armadura interior de baix impacte. Només en casos excepcionals es podrà acceptar un augment d'alçada d'aquesta façana per motius estrictament de conservació i consolidació estructural justificats tècnicament.**
- **Especificar quina proposta inicial de tractaments de consolidació i restauració es realitzaran als elements de marès i al paredat en verd que configuren l'estructura original protegida. Proposta que inclourà quines**



Ajuntament d' Andratx

actuacions de neteja s'aplicaran als elements de marès, quins actuacions d'hidrofugació amb impregnació, aplicació de consolidants, ús de morters de calç compatibles amb la fàbrica original com són els morters de calç hidràulica natural (NHL), etc.... I quina proposta i ubicació exacta es projecta per tal d'assegurar la cimentació i la probable ventilació perimetral de la base dels murs de fàbrica original.

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

3º.- En fecha 21 de noviembre de 2025 la Jefa del Servicio de Urbanismo emite informe técnico favorable:

"RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE ANDRATX:

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NNSS'23

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

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

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

MP 2/2024, de las NNSS, relativa a la modificación de los artículos 28, 32, 43, 46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 de las normas, y afecta a los planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02 i O-AN-1-04 , aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Andratx, en sesión celebrada el 31.07.2025, (BOIB núm. 111 de 21.08.2025).

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

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

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 12/2017, de 29 de Diciembre

Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29



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

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACIÓN:

Clasificación del Suelo: **SUELO URBANO**

Calificación **AN·P2- PLURIFAMILIAR 2**

Edificio Catalogado – Ficha 306 AC- Protección ambiental

Uso residencial admitido.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS:

Parcela mínima: 200 m2 Fachada mínima: ...10 m Coeficiente de ocupación: Sótanos: 80% Semi-Sótanos: 80% Planta Baja: 60% Planta Pisos: 60% Profundidad edificable: pl baja 25m y pl. Piso 12m Coeficiente de Aprovechamiento sobre terreno:1,20 m2/m2 Coeficiente de Aprovechamiento bajo terreno:1,60 m2/m2 Altura Reguladora máxima:.....7,50 m N° de plantas:2 plantas (PB+PP) N.º Plantas bajo terreno: 2 Altura total máxima:.....10,50 m Tipo de ordenación: Aislada:No Entre Medianeras:.....Sí Adosadas a una medianera:.....No Retranqueos: A alineación de calle o E.L.P.: 0 m A medianera: 0 m Separación entre edificaciones: ..6 m Área ajardinada mínima:.....20% Índice de intensidad de uso residencial: 1 vivienda/180m2 Índice de intensidad de uso turístico: -----

ORGANISMOS AFECTADOS:

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

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

EXPEDIENTES RELACIONADOS:

- 022/1946-LO. Cambiar dos vigas, rebajar piso de la cocina.
- 018/1948-LO. Obras interiores.
- 025/1948-LO. Enlucir de cal la fachada.
- 023/1949-LO. Cambiar Cañas por bovedilla cerámica. Conexión a alcantarillado.



- 359/1980-LO. Blanquear fachada y pequeñas obras interiores.
- 3035/2024-OE. Orden de ejecución.
- 3560/2020-OE. Orden de ejecución. Suspendido los plazos.
- 10251/2024-LO. Licencia de reforma de vivienda entre-medianeras. Finalizado. Abierto por error.
- 1743/2025-LOCP. Licencia de demolición para la consolidación estructural de vivienda entre-medianeras. Finalizado. Abierto por error.

PRESUPUESTO: 93.782,59.-€

PLAZOS: Iniciación: 6 meses

Ejecución: 36 meses

ASPECTOS TÉCNICOS:

Vista la documentación aportada según RGE: 2024-E-RE-14406 de 13.12.2024, donde se presenta proyecto Básico redactado por los arquitectos D. Ángel López Mateu y Antoni Castell Salvà, que observa que consiste en la reforma de una vivienda entre medianeras existente, que se encuentra catalogada, según ficha 306-AC, y que se incoa el presente expediente, a consecuencia del expediente relacionado de orden de ejecución número 3035/2024, motivada por el mal estado de conservación del bien inmueble.

El proyecto cumple con los parámetros urbanísticos aplicables a la zona.

Visto que consta en el expediente, informe de deficiencias emitidas por el técnico de patrimonio de fecha 30.10.2025, se informa que deberán subsanarse previamente al otorgamiento de la licencia.

CONCLUSIÓN:

En base todo ello, y atendido la documentación aportada, del expediente de referencia para la realización de las obras de «REFORMA DE LA VIVIENDA EXISTENTE», la técnica suscribe, emite el presente informe técnico favorable, siempre que queden subsanadas las deficiencias establecidas por el técnico de patrimonio, de fecha 30.10.2025, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

Lo cual se pone en conocimiento para los efectos oportunos”.

4º.- En fecha 27 de noviembre de 2025 se notifica a la parte interesada requerimiento de las deficiencias detectadas.

5º.- En fecha 25 de febrero de 2026 la Técnica de Patrimonio emite informe de deficiencias.

6º.- En fecha 1 de junio de 2026 la parte interesada aporta documentación.

7º.- En fecha 4 de junio de 2026 a Técnica de Patrimonio emite informe favorable:

“**INFORME TÈCNIC**



En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que corresponen a una llicència d'obres amb projecte bàsic de reforma d'habitatge entre mitgeres protegit i catalogat, localitzat al carrer Pedro Ferrer, núm. 22 d'Andratx, amb la referència cadastral 0211611DD5801S0001YL, el tècnic que subscriu ha examinat la documentació aportada en resposta al requeriment d'esmena de data 22 d'octubre de 2025 (informe tècnic de l'expedient 1747/2025). Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable, estableix el següent:

Primer.- Antecedents

En data 22 d'octubre de 2025 es va emetre l'informe tècnic de patrimoni (expedient 1747/2025, REG. PATRI 130/25) en relació al projecte bàsic de reforma d'habitatge entre mitgeres protegit i catalogat situat al carrer Pedro Ferrer, núm. 22 d'Andratx (referència cadastral 0211611DD5801S0001YL), redactat per l'arquitecte Antoni Castell Salvà per encàrrec del promotor Sr. Àngel López Mateu.

Aquell informe va concloure amb el Requeriment d'esmena de les següents deficiències:

Proposar una nova intervenció en l'aiguavés de la façana principal, formulant una actuació que s'ajusti als criteris i normes internacionals de conservació del patrimoni arquitectònic; possibilitant la inserció d'un cercol perimetral dins el sector intern del coronament de la façana, prioritzant la seva integració, el mínim augment d'alçada i l'ús de materials compatibles amb la fàbrica de construcció de la façana.

- Especificar quina proposta inicial de tractaments de consolidació i restauració es realitzaran als elements de marès i al paredat en verd que configuren l'estructura original protegida; incloent actuacions de neteja, hidrofugació, aplicació de consolidants, ús de morters de calç compatibles (NHL), i ubicació exacta de la cimentació i la ventilació perimetral de la base dels murs de fàbrica original.*

En data 26 de febrer de 2026, l'arquitecte redactor va aportar una primera resposta al requeriment, consistent en la memòria del projecte bàsic de reforma (signada electrònicament), que va ser objecte d'anàlisi en l'informe de subsanació de data 22 de febrer de 2026 (REG. PATRI 10/2026). Aquell informe va concloure amb un nou requeriment d'esmena, atesa la resolució parcial de les deficiències detectades.

En data 28 de maig de 2026 l'arquitecte Antoni Castell Salvà ha aportat nova documentació en resposta al segon requeriment, consistent en: (1) document d'esmena de deficiències del projecte bàsic (signat electrònicament el 29/05/2026), (2) memòria actualitzada del projecte bàsic, i (3) plànols del projecte bàsic. Aquesta documentació ha estat objecte d'anàlisi en el marc del present informe.

Segon.- Marc normatiu i protecció

El sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent al PTM, les NS'23, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears, el Reglament General de la Llei 12/2017 de 22 d'abril i el Catàleg de Patrimoni d'Andratx de 2020, classificat com:



- Sòl urbà. Zonificació: Parcel·la AN-P2 Habitatge Plurifamiliar.
- Revisat el Catàleg de Patrimoni Històric d'Andratx de 2020, aquest bé immoble està catalogat individualment amb la fitxa 306 AC que li atorga un grau de protecció Ambiental. A la vegada, la façana es troba inclosa dins l'espai protegit atorgat a la fitxa 71 CH corresponent al Centre Històric «Es Pantaleu, es Pou Amunt i s'Almudaina» amb un grau de protecció Ambiental. En conseqüència, la normativa només hi admet obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.

Examinada la documentació aportada en data 28 de maig de 2026, consistent en el document d'esmena de deficiències, la memòria actualitzada del projecte bàsic i els plànols, es comprova que el conjunt documental aporta les següents precisions respecte de les deficiències requerides:

3.1. Intervenció a l'aiguavés de la façana principal i cercol perimetral (primera deficiència)

El document d'esmena precisa que la solució estructural adoptada per a la crugia del carrer —panells CLT de fusta laminada— permet mantenir la posició de la culminació de teula i de la cornisa exactament en la situació actual, sense cap augment d'alçada. Respecte al cercol perimetral, la documentació concreta que es col·loca al full interior de la paret de pedra de façana, reulat respecte de l'eix exterior, al nivell de l'embigat existent, executat amb formigó HA-25 i armadura de barra corrugada amb separadors homologats que assegurin el recobriment correcte. L'arquitecte justifica que la posició retranquejada adoptada fa innecessari l'ús de materials especials de baix impacte, atesa la distància entre l'armadura i el full exterior protegit. La documentació gràfica (secció constructiva inclosa) permet verificar la compatibilitat de la intervenció amb la conservació dels valors de la fitxa 306 AC i del Centre Històric 71 CH.

3.2. Tractaments de consolidació i restauració dels elements protegits i ventilació perimetral (segona deficiència)

La documentació aportada concreta el programa de tractaments de conservació i restauració sobre els elements protegits de la façana en els següents termes: (a) neteja dels elements de marès mitjançant raspallat suau amb aigua i retirada de brutícia superficial, rejuntat de fissures amb morters de reparació de tonalitats similars a l'element, amb cosit mitjançant grapes d'acer inoxidable i resines epòxi o malla de reforç on sigui necessari, evitant l'ús de ciment Portland; (b) aplicació de tractament hidro-repel·lent i impermeabilitzant a base de silans/siloxans sense formació de pel·lícula superficial, que permeti el pas de vapor, amb consolidants de silicat d'etil en les peces en pitjor estat; (c) el paredat en verd es tractarà amb buidat de juntes, neteja, consolidació de peces i reposició de juntes amb morters de calç hidràulica natural (NHL). Pel que fa a la ventilació perimetral, el document d'esmena descriu una canal perimetral interior d'uns 15 cm d'alçada als murs de tancament de planta baixa, connectada per convecció a xemeneia de ventilació, compatible amb les noves soleres, i aporta esquema en planta del traçat i detall constructiu. La documentació confirma expressament que no es preveuen nous fonaments i que la canal de ventilació no afecta els fonaments existents.



La memòria constructiva preveu la possible incorporació d'una conducció perimetral a planta baixa per a ventilació de la base dels murs (per humitats de capil·laritat), però remet la seva definició al projecte d'execució, sense aportar la informació sol·licitada a nivell de projecte bàsic.

Quart.- Valoració Tècnica

Un cop analitzada la documentació aportada en data 28 de maig de 2026 i contrastada amb les deficiències detectades en els informes precedents (informe de 22 d'octubre de 2025, REG. PATRI 130/25, i informe de subsanació REG. PATRI 10/2026), s'extreuen les següents conclusions:

- *Primera deficiència: Esmenada. La documentació acredita que la solució constructiva adoptada (CLT a la crugia del carrer) permet mantenir la cornisa i la culminació de teula en la mateixa posició que l'estat actual, sense cap augment d'alçada a la façana protegida. El cercol queda situat al full interior de la paret de pedra, reculat respecte de l'eix exterior, i la definició tècnica aportada (material, posició, armadura i recobriment) és suficient per avaluar la compatibilitat de la intervenció amb els valors de protecció ambiental de la fitxa 306 AC i de la 71 CH.*
- *Segona deficiència: Esmenada. El document d'esmena concreta el programa complet de tractaments de consolidació i restauració dels elements protegits: neteja dels elements de marès, hidrofugació amb silans/siloxans i aplicació de consolidants de silicat d'etil, ús de morters de calç hidràulica natural (NHL) en totes les reposicions, tractament del paredat en verd i ventilació perimetral dels murs de fàbrica amb traçat i detall constructiu esgrafiat. La informació aportada és suficient a nivell de projecte bàsic per garantir la compatibilitat de la intervenció amb les determinacions del Catàleg de Patrimoni.*

En conseqüència, es considera que la documentació aportada en data 28 de maig de 2026 resol les deficiències detectades en els informes precedents i que el projecte és compatible amb el règim de protecció del bé catalogat, condicionat al compliment de les condicions específiques que s'especifiquen a la conclusió.

*Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLE CONDICIONAT en relació a les deficiències objecte de subsanació. **S'emet dictamen favorable a la concessió de la llicència, condicionat al compliment durant l'execució de les següents condicions:***

- *Execució del cercol perimetral conforme a la definició aportada. El cercol s'executarà al full interior de la paret de pedra de façana, reculat respecte de l'eix exterior, amb formigó HA-25, armadura corrugada i separadors homologats que garanteixin el recobriment correcte. En cap cas el cercol podrà afectar el full exterior protegit de la paret de pedra ni modificar la posició de la cornisa. Qualsevol modificació respecte d'aquesta solució requerirà informe previ favorable de l'Àrea de Patrimoni.*
- *Execució del programa de tractaments de conservació i restauració de la façana conforme a la documentació aportada. Els tractaments de neteja (raspallat suau, sense ciment Portland), consolidació (silicat d'etil on sigui necessari), hidrofugació (silans/siloxans permeables al vapor) i reposició de juntes (morters NHL)*



s'executaran seguint els principis de mínima intervenció i reversibilitat establerts pels Principis per a l'Anàlisi, Conservació i Restauració de les Estructures del Patrimoni Arquitectònic (ICOMOS, 2003). Es prioritzarà la reparació sobre la substitució, i tots els nous materials han de ser compatibles amb la fàbrica original (principi 3.10).

- Execució de la canal de ventilació perimetral conforme a la documentació aportada. L'actuació s'executarà amb el control arqueològic i de doc. necessari per registrar tota la informació que pugui aportar el subsol, en compliment de les determinacions del Catàleg de Patrimoni d'Andratx per a les actuacions de protecció Ambiental. En cas de troballes casuais, caldrà comunicar-ho a la Direcció General de Cultura de la CAIB en un termini màxim de 48 hores.

- Prohibició de cables, antenes, alarmes i conduccions visibles a la façana i la coberta. En compliment de l'article 52 de les NN.SS.'23 i de les determinacions del Catàleg de Patrimoni d'Andratx per a tots els graus de protecció, no es permet la col·locació de cables, antenes, alarmes ni conduccions vistes a les façanes ni a les cobertes visibles des de la via pública.

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

El que comunico als efectes oportuns".

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia

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

TERCERO. Normativa aplicable

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado



conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de REFORMA DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, situada en Carrer Pedro Ferrer, núm. 22 – Andratx, referencia catastral n.º 0211611DD5801S0001YL.

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

QUINTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM*.*

SEXTO.- Informe técnico municipal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, consta en el expediente que, en fecha 21 de noviembre de 2025, se emitió ****informe técnico favorable a la licencia solicitada “**siempre que queden subsanadas las deficiencias establecidas por el técnico de patrimonio, de fecha 30.10.2025”**.

Consta informe favorable de la Técnica de Patrimonio de fecha 4 de junio de 2026 condicionado a:

“• Execució del cercol perimetral conforme a la definició aportada. El cercol s'executarà al full interior de la paret de pedra de façana, reulat respecte de l'eix exterior, amb formigó HA-25, armadura corrugada i separadors homologats que garanteixin el recobriment correcte. En cap cas el cercol podrà afectar el full exterior protegit de la paret de pedra ni modificar la posició de la cornisa. Qualsevol modificació respecte d'aquesta solució requerirà informe previ favorable de l'Àrea de Patrimoni.

• Execució del programa de tractaments de conservació i restauració de la façana conforme a la documentació aportada. Els tractaments de neteja (raspallat suau, sense ciment Portland), consolidació (silicat d'etil on sigui necessari), hidrofugació (silans/siloxans permeables al vapor) i reposició de juntes (morters NHL) s'executaran seguint els principis de mínima intervenció i reversibilitat establerts pels Principis per a l'Anàlisi, Conservació i Restauració de les Estructures del Patrimoni Arquitectònic (ICOMOS, 2003). Es prioritzarà la reparació sobre la substitució, i tots els nous materials han de ser compatibles amb la fàbrica original (principi 3.10).

• Execució de la canal de ventilació perimetral conforme a la documentació aportada. L'actuació s'executarà amb el control arqueològic i de doc. necessari per registrar tota la informació que pugui aportar el subsol, en compliment de les determinacions del Catàleg de Patrimoni d'Andratx per a les actuacions de protecció Ambiental. En cas de troballes casuais, caldrà comunicar-ho a la Direcció General de Cultura de la CAIB en un termini màxim de 48 hores.

• Prohibició de cables, antenes, alarmes i conduccions visibles a la façana i la



Ajuntament d' Andratx

coberta. En compliment de l'article 52 de les NN.SS.'23 i de les determinacions del Catàleg de Patrimoni d'Andratx per a tots els graus de protecció, no es permet la col·locació de cables, antenes, alarmes ni conduccions vistes a les façanes ni a les cobertes visibles des de la via pública».

Respecto la solicitud de informes sectoriales de organismos afectados, el informe técnico de 21 de noviembre de 2025, indica lo siguiente:

“ORGANISMOS AFECTADOS:

Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:
Según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, se exceptúa necesidad de informe por parte de la “Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics», con el cumplimiento de una serie condicionantes (escrito de la «Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics» de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016.)
Los condicionantes son:
El sistema de tratamiento de las aguas debe cumplir con lo establecido en el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.
Durante la ejecución de las obras se han de adoptar las máximas precauciones para evitar el desprendimiento de sustancias contaminantes, incluidas las derivadas del mantenimiento de las maquinarias.

».

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de REFORMA DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, situada en Carrer Pedro Ferrer, núm. 22 – Andratx, referencia catastral n.º 0211611DD5801S0001YL, solicitada por **ANGEL LOPEZ MATEU**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADA** a las prescripciones y condiciones establecidas en los informes sectoriales.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al proyecto básico de **REFORMA DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS**, situada en Carrer Pedro Ferrer, núm. 22 – Andratx, referencia catastral n.º 0211611DD5801S0001YL, solicitada por **ANGEL LOPEZ MATEU**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADA** a las prescripciones establecidas en el informe técnico de patrimonio de fecha 4 de junio de 2026:

“• Execució del cercol perimetral conforme a la definició aportada. El cercol s'executarà al full interior de la paret de pedra de façana, reulat respecte de l'eix exterior, amb formigó HA-25, armadura corrugada i separadors homologats que garanteixin el recobriment correcte. En cap cas el cercol podrà afectar el full exterior

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 106



protegit de la paret de pedra ni modificar la posició de la cornisa. Qualsevol modificació respecte d'aquesta solució requerirà informe previ favorable de l'Àrea de Patrimoni.

- Execució del programa de tractaments de conservació i restauració de la façana conforme a la documentació aportada. Els tractaments de neteja (raspallat suau, sense ciment Portland), consolidació (silicat d'etil on sigui necessari), hidrofugació (silans/siloxans permeables al vapor) i reposició de juntes (morters NHL) s'executaran seguint els principis de mínima intervenció i reversibilitat establerts pels Principis per a l'Anàlisi, Conservació i Restauració de les Estructures del Patrimoni Arquitectònic (ICOMOS, 2003). Es prioritzarà la reparació sobre la substitució, i tots els nous materials han de ser compatibles amb la fàbrica original (principi 3.10).

- Execució de la canal de ventilació perimetral conforme a la documentació aportada. L'actuació s'executarà amb el control arqueològic i de doc. necessari per registrar tota la informació que pugui aportar el subsol, en compliment de les determinacions del Catàleg de Patrimoni d'Andratx per a les actuacions de protecció Ambiental. En cas de troballes casuais, caldrà comunicar-ho a la Direcció General de Cultura de la CAIB en un termini màxim de 48 hores.

- Prohibició de cables, antenes, alarmes i conduccions visibles a la façana i la coberta. En compliment de l'article 52 de les NN.SS.'23 i de les determinacions del Catàleg de Patrimoni d'Andratx per a tots els graus de protecció, no es permet la col·locació de cables, antenes, alarmes ni conduccions vistes a les façanes ni a les cobertes visibles des de la via pública».

1.- Clasificación y calificación urbanística del suelo:

Clasificación del Suelo: **SUELO URBANO**

Calificación **AN·P2- PLURIFAMILIAR 2**

Edificio Catalogado – Ficha 306 AC- Protección ambiental

Uso residencial admitido.

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **93.782,59.- €.**

3- Plazos:

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

De conformidad con el artículo 154.2 LUIB y el artículo 261 RLUIBM, este plazo se computará desde el transcurso del plazo de un mes desde la presentación a la que se refiere el artículo 152.6 de la LUIB.

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

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



NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NNSS'23

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

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

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

MP 2/2024, de las NNSS, relativa a la modificación de los artículos 28, 32, 43, 46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 de las normas, y afecta a los planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02 i O-AN-1-04 , aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Andratx, en sesión celebrada el 31.07.2025, (BOIB núm. 111 de 21.08.2025).

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

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

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 12/2017, de 29 de Diciembre

Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB nº51, de 22-04-23). F. entrada en vigor: 23/04/2023

SEGUNDO.- Advertir al interesado que de conformidad con el art. 152.5 LUIB 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. 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.

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

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

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



general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **93.782,59.- €.**

Expedient 8601/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic					
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

En relación al **expediente n.º 8601/2023**, relativo a la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de **REFORMA PARA AGRUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS CON DEMOLICIONES Y PISCINA**, situada en c/ Alejandro Cardunets, 6 c/ Azcarate, 3 Port d'Andratx (TM Andratx), referencia catastral nº 7474103DD4777S0001AJ, solicitada por MIGUEL ALEMANY GELABERT, en nombre y representación de ****CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.,**** en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, 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 10 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9859).

2º.- En fecha 18 de octubre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2023-S-RE-11300).

3º.- En fechas 16 de enero de 2024, 24 de enero de 2024, 5 de febrero de 2024 y 10 de junio de 2025, 18 de junio de 2025 y 8 de agosto de 2025 la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación.

4º.- En fecha 17 de octubre de 2025 la Arquitecta Técnica Municipal emite informe de deficiencias.

5º.- En fecha 21 de noviembre de 2025 la parte interesada presenta documentación.



6º.- En fecha 2 de junio de 2026 la Arquitecta Técnica Municipal emite informe favorable a la licencia solicitada:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 10 d'octubre de 2023 i núm. de registre d'entrada 4662 es sol·licita llicència per agrupar dos habitatges en un habitatge entre mitgeres. Es tracta d'un edifici unifamiliar entre mitgeres.

Organismes:

Les obres sol·licitades es troben incloses dins la zona de servitud de protecció i fora de la zona de trànsit i de domini públic marítim terrestre. Consta autorització del Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca signat en data 08/08/25 amb núm. de registre de sortida 53729.

Consideracions tècniques

- *Les deficiències de l'informe anterior han estat correctament esmenades.*

Conclusions

Els projecte bàsic de reforma per agrupació de dos habitatges entre mitgeres amb enderrocs i piscina, sense visat, redactat pel despatx d'arquitectura Castell-Pons S.L.P i amb data d'entrada a aquest ajuntament dia 21 de novembre de 2025 i núm. de registre 15134 compleix amb la normativa urbanística vigent.

*Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència **condicionada** a les prescripcions i condicions establertes als informes sectorials.*

La qual cosa exposo als efectes pertinents».

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia

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

TERCERO. Normativa aplicable

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.



- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de REFORMA PARA AGRUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS CON DEMOLICIONES Y PISCINA, situada en c/ Alejandro Cardunets, 6 (c/ Azcarate, 3) Port d'Andratx (TM Andratx), referencia catastral nº 7474103DD4777S0001AJ.

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

QUINTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM*.*

SEXTO.- Informe técnico municipal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, consta en el expediente que, en fecha 2 de junio de 2026, se emitió **informe técnico favorable a la licencia solicitada condicionada** a las prescripciones y condiciones establecidas en los informes sectoriales.

Respeto la solicitud de informes sectoriales de organismos afectados, el informe técnico de 2 de junio de 2026 indica lo siguiente:

“Organismes:

Les obres sol·licitades es troben incloses dins la zona de servitud de protecció i fora de la zona de trànsit i de domini públic marítim terrestre. Consta autorització del Servei d'Autoritzacions Territorials del Consell de Mallorca signat en data 08/08/25 amb núm. de registre de sortida 53729.».

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de **REFORMA PARA AGRUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS**, situada en c/ Alejandro Cardunets, 6 c/ Azcarate, 3 Port d'Andratx (TM Andratx), referencia catastral nº 7474103DD4777S0001AJ, solicitada por MIGUEL ALEMANY GELABERT, en nombre y representación de **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADA** a las prescripciones y condiciones establecidas en los informes sectoriales.



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al proyecto básico de **REFORMA PARA AGRUPACIÓN DE DOS VIVIENDAS EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS CON DEMOLICIONES Y PISCINA**, sin visado colegial, redactado por el despacho de arquitectura Castell-Pons S.L.P. (RGE de 21/11/2025 n.º 15134), situada en c/ Alejandro Cardunets, 6 (c/ Azcarate, 3) Port d'Andratx (TM Andratx), referencia catastral nº 7474103DD4777S0001AJ, solicitada por MIGUEL ALEMANY GELABERT, en nombre y representación de **CONSTRUCCIONES MIGUEL ALEMANY, S.L.**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas y **CONDICIONADA** a las prescripciones y condiciones establecidas en los informes sectoriales.

1.- Clasificación y calificación urbanística del suelo:

Classificació del Sòl: URBÀ

Zonificació: Plurifamiliar 4 (PA·P4)

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **267.454,93 €**.

3- Plazos:

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

De conformidad con el artículo 154.2 LUIB y el artículo 261 RLUIBM, este plazo se computará desde el transcurso del plazo de un mes desde la presentación a la que se refiere el artículo 152.6 de la LUIB.

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

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

- **PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).
- **NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX – NS'23:** Aprobadas definitivamente por la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 5 de maig de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).
- **LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre:** Aprobada definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-2017).
- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LLEI 12/2017, de 29 de Desembre:** Aprobado definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de març de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 106



2023. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data entrada en vigor: 23/04/2023 .

SEGUNDO.- Advertir al interesado que de conformidad con el art. 152.5 LUIB 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. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

personas y previa audiencia de la persona titular.

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **267.454,93 €**.

Expedient 8107/2019. Llicència o Autorització Urbanística					
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

En relación al expediente n.º 8107/2019, relativo a la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de **REFORMA DE EDIFICIO DE 6 APARTAMENTOS EN 4 VIVIENDAS ADOSADAS**, situada en **Carrer Passarell, 3 Port d'Andratx (TM d'Andratx)**, referencias catastrales n.º 6481904DD4768S0001DU, 6481904DD4768S0002FI, 6481904DD4768S0003GO, 6481904DD4768S0004HP, 6481904DD4768S0005JA y 6481904DD4768S0006KS, solicitada por ****Windex Trading SLU,**** en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AMAT5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
 Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 106



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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de septiembre de 2019, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (RGE. n.º 2019-E-RC-10406), siendo completada en fecha 3 de junio de 2022 (RGE n.º 2022-E-RE-4760) y 20 de julio de 2022 (RGE n.º 2022-E-RE-6193).

2º.- En fecha 21 de noviembre de 2022 la Arquitecta Técnica emite informe de deficiencias que se requiere a la parte interesada en fecha 7 de febrero de 2023 (RGS n.º 2023-S-RE-1068).

3º.- En fecha 17 de enero de 2024 se notifica a la parte interesada una advertencia de caducidad del procedimiento.

4º.- En fecha 20 de febrero de 2024 la parte interesada aporta documentación.

5º.- En fecha 30 de septiembre de 2024 la Arquitecta Técnica emite informe de deficiencias que se requiere a la parte interesada en fecha 2 de octubre de 2024 (RGS n.º 2024-S-RE-13509).

6º.- En fechas 31 de octubre de 2024, 8 de noviembre de 2024 y 10 de diciembre de 2024 la parte interesada aporta documentación.

7º.- En fecha 18 de febrero de 2024 la Arquitecta Técnica emite el siguiente informe:

“1. NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA ACTUACIÓ:

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).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre (LUIB): Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, 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).

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).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: Urbanitzable (UA5/PA)

Zonificació: Plurifamiliar II (PII)

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

LO 231/1975: legalització de 9 apartaments al solar núm. 94. Llicència atorgada per CM en sessió celebrada dia 23/07/1975.



Parcel 27/1997: reparcel·lació dels solars 1, 3, 5, 7, 9, 11, 93 i 94 de la urbanització de Cala Moragues. Llicència atorgada per Comissió de Govern en sessió celebrada en data 09/01/1998. **LO 363/1990:** Projecte bàsic, reforma i ampliació d'edificis aïllats d'habitatges. A l'edifici G es transforma la planta baixa en 3 habitatges a la qual es fan petites ampliacions. Llicència atorgada per Comissió de Govern (05/11/1990). A la primera sol·licitud d'expedients a l'arxiu no se me va aportar el projecte d'execució. En data 25/09/24 m'aporten des de l'arxiu el projecte d'execució amb acord favorable per CG en sessió celebrada el dia 08/09/1995.

MA 200/1999: Reforma interior de bloc aïllat d'habitatge d'habitatges. Edifici BB. Bàsic i executiu. Llicència atorgada per Comissió de Govern (03/12/1999). Consten modificats posteriors bàsics i executius (aquests modificats no modifiquen l'edifici BB pel qual se demana llicència de reforma:

Refª 5/02: Modificacions de projecte bàsic i executiu de construcció d'edifici d'habitatges aïllat. Llicència atorgada per Comissió de Govern (07/03/2003). Només modifica l'antic edifici H que passa a ser l'habitatge BA 08 i BA 09.

Refª 6/02: Modificacions de projecte bàsic i executiu de construcció d'edifici d'habitatges aïllat. Llicència atorgada per Comissió de Govern (11/04/2003). Només modifica l'edifici I, que passa a denominar-se BA 10.

Refª 36/08: Projecte bàsic i executiu de reforma i ampliació de dos habitatges unifamiliars aïllats. Llicència atorgada per Comissió de Govern (07/11/2008). Només modifica els habitatges BA 10.1 i BA 10.2.

MA 10/2014: P. Bàsic i Executiu d'enderroc de tres habitatges. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 25/07/2014.

MA 11/2014: P. Bàsic d'edificació de tres habitatges adossats. Consta informe d'esmena de deficiències.

1803/2024: renuncia expedient MA 10/2014. En tramitació.

1805/2024: renuncia expedient MA 11/2014. En tramitació.

4. PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 235.955,00 €

Terminis: Termini de inici de les obres: 6 mesos

Termini de finalització de les obres: 24 mesos

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Dia 16 de setembre de 2019 es presenta projecte bàsic per executar la reforma d'un edifici de 6 apartaments i convertir-lo en 3 habitatges adossats i es sol·licita la llicència d'obres.

En base a la documentació facilitada per l'arxiu municipal, salvo error u omissió, consta un expedient per la construcció de dues plantes destinades a 9 apartaments. Durant la tramitació d'aquest expedient, el Secretari municipal certifica que la CM permanent, en data 11/09/1974 adopta l'acord de «**no puede concederse**, pues el



Ajuntament d' Andratx

*Plan Parcial y proyecto de urbanización no están aprobados». Posteriorment, el mateix Secretari Municipal certifica que la CM, en sessió celebrada en data 23/07/1975, acorda «legalitzar les obres» sense que s'hagi presentat nova documentació. En data 23/07/1975 s'atorga llicència d'obres per legalitzar 9 apartaments en el solar 94 (LO 231/1975). Aquesta legalització es fa sobre unes obres suposadament executades **de manera diferent als plànols del projecte en quant a situació, forma i nombre d'habitatges**.*

*Amb LO 363/1990 es presenta un projecte bàsic de **reforma i ampliació** d'edificis aïllats d'habitatges. Es concedeix la llicència atorgada per Comissió de Govern (05/11/1990). Posteriorment es presenta el projecte d'execució amb acord favorable per CG en sessió celebrada el dia 08/09/1995.*

*A aquest darrer expedient es presenta un projecte amb una memòria en la qual es defineix que l'edifici objecte de la sol·licitud actual **és existent**:*

«Las edificaciones existentes se componen de: ... Edificio G: Planta baja, se compone de 4 estudios a base de sala de estar-comedor-cocina, 1 dormitorio, 1 baño, 1 terraza cubierta y 1 apartamento de sala de estar-comedor-cocina, 1 dormitorio, 1 baño y una terraza cubierta. Planta piso, existe el mismo número de apartamentos y tipología en planta baja.» «La intervención que se pretende ejecutar es transformar la planta baja en 3 viviendas y la planta piso con idéntico programa que la planta baja.»

Posteriorment, es sol·liciten modificacions (les quals aporten p. Bàsic i p. executiu) però cap modifica l'edifici objecte d'aquest expedient.

L'edifici estat inicial grafiat a aquest expedient (LO 363/1990) no és concordant amb l'edifici que va obtenir llicència de legalització (LO 231/1975).

Posteriorment es torna a sol·licitar una reforma interior de l'edifici BB amb l'expedient 200/1999 (bàsic i executiu) el qual obté llicència atorgada per Comissió de Govern (03/12/1999).

A més, aquesta construcció es troba dins sol urbanitzable (UA5/PA), per tant, no és legalitzable d'acord amb la LUIB i el Reglament de LOUS.

Organismes

AESA:

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. D'acord amb la instrucció interna de l'àrea d'urbanisme de l'Ajuntament d'Andratx de dia 27 de novembre de 2013, queden excloses de la necessitat d'autorització prèvia de l'ANSC, les llicències, projectes municipals o declaracions responsables d'obres consistents en: «b) Quan la construcció, edifici o instal·lació ja disposin prèviament d'autorització de servitud aeronàutica, i s'hagin de realitzar obres que no suposin un increment de l'altura autoritzada. En tot cas, als edificis i construccions executats abans d'abril de 1972 se'ls haurà d'aplicar el mateix règim que aquells que ja disposin prèviament d'autorització de servitud aeronàutica, i per tant s'hi podran autoritzar obres que no suposin increment de l'altura executada abans d'abril de 1972, sense necessitat d'autorització prèvia de l'ANSC. No consta

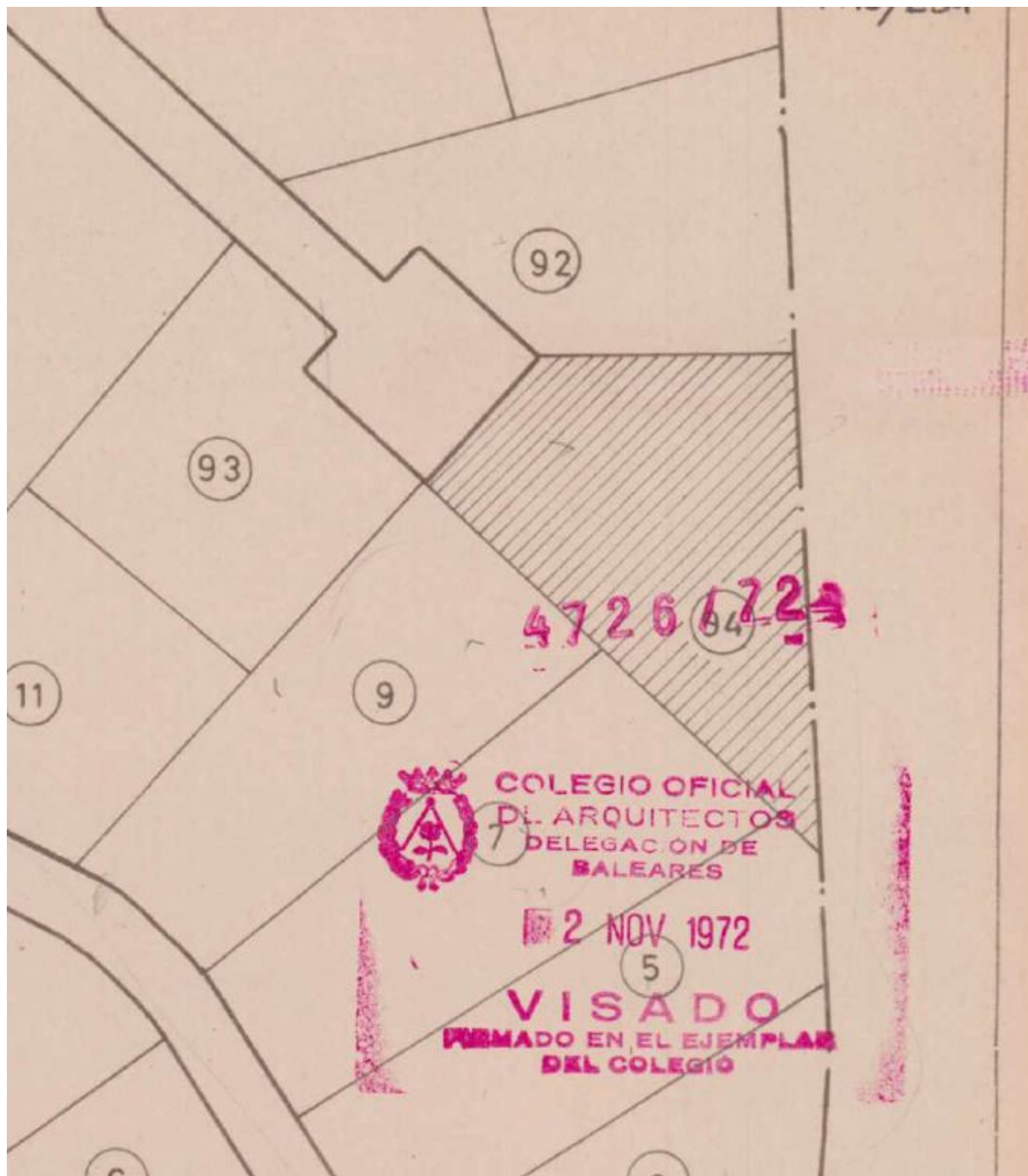
ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 106



autorització a l'expedient de construcció ja que aqueix no existeix.

Consideracions tècniques

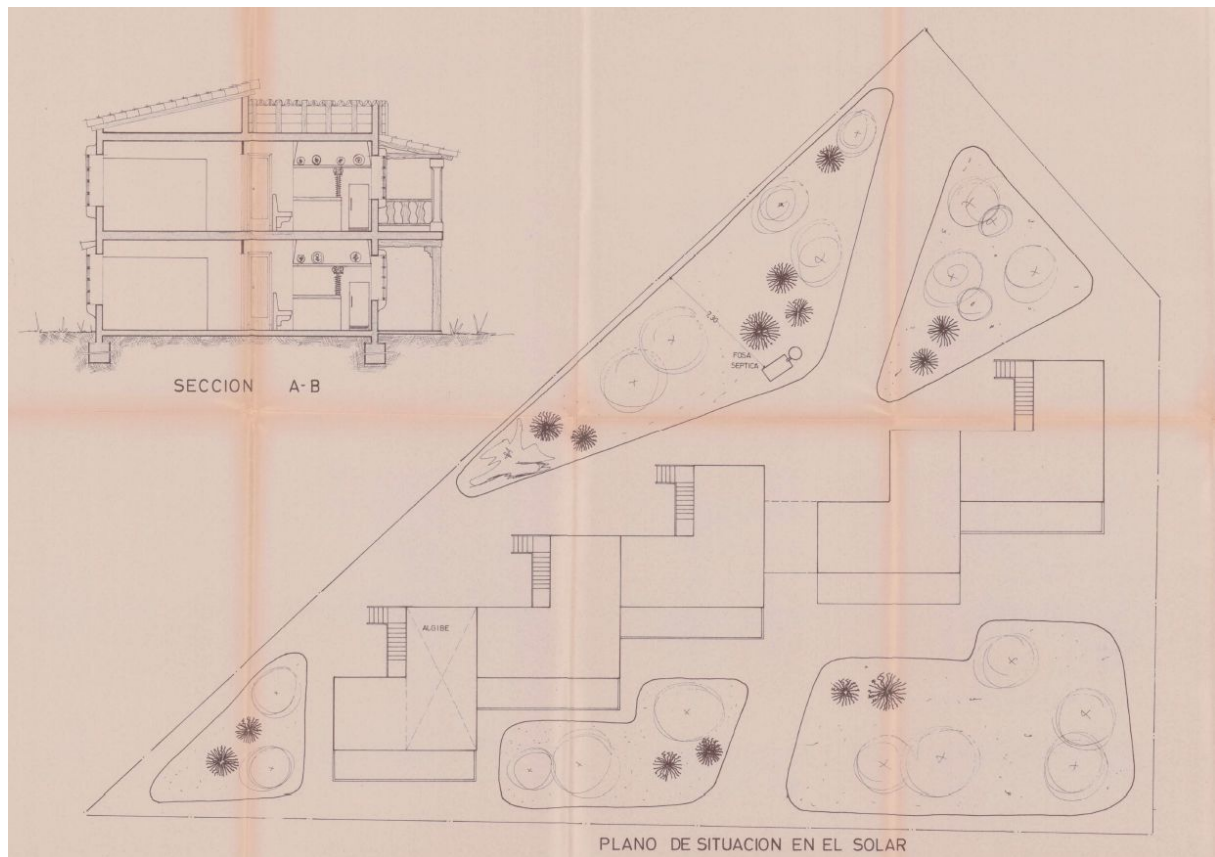


Plànol d'emplaçament de la llicència de legalització atorgada (231/1975)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 106





Plànol de situació de la llicència de legalització atorgada (231/1975)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026





Plànol de situació d'estat actual LO 363/1990



Foto aèria IDEIB 2021

Conclusions

Atès que l'edifici que surt als plànols de l'expedient que es va legalitzar amb la LO 231/1975 no és coincident amb l'estat actual de l'edifici que es grafia al plànol de la llicència de reforma i ampliació LO 363/1990 es sol·licita informe jurídic sobre si l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació o bé si es consideraria que aquesta edificació es troba legalment implantada.

La qual cosa exposo als efectes pertinents”.

8º.- En fecha 27 de noviembre de 2025 la Asesora Jurídica emite informe con el visto bueno de la Jefa de Urbanismo:

“1º.- Según la documentación facilitada por el archivo municipal, consta expediente para la construcción de **dos plantas destinadas a nueve apartamentos**.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 106



2º.- Durante la tramitación inicial, el Secretario Municipal certifica que la Comisión Municipal, en sesión de 11 de septiembre de 1974, acordó que no podía concederse la licencia, al no estar aprobado el Plan Parcial y el proyecto de urbanización.

3º.- En fecha 23 de julio de 1975, la Comisión Municipal otorga la licencia de legalización LO 231/1975 para 9 apartamentos en el solar 94. Esta legalización se concedió sobre obras ejecutadas supuestamente de manera distinta a los planos del proyecto, en cuanto a situación, forma y número de viviendas.

4º.- Con la LO 363/1990, se presenta un proyecto básico de reforma y ampliación de los edificios, el cual obtiene licencia mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno en fecha 5 de noviembre de 1990. Consta el acuerdo favorable del proyecto de ejecución de fecha 8 de septiembre de 1995.

En dicho expediente se refleja que: «Las edificaciones existentes se componen de: ... Edificio G: Planta baja, se compone de 4 estudios a base de sala de estar-comedor-cocina, 1 dormitorio, 1 baño, 1 terraza cubierta y 1 apartamento de sala de estar-comedor-cocina, 1 dormitorio, 1 baño y una terraza cubierta. Planta piso, existe el mismo número de apartamentos y tipología en planta baja.» La intervención solicitada pretendía transformar la planta baja en tres viviendas y replicar la misma tipología en la planta piso.

5º.- Posteriores solicitudes de modificaciones (básico y ejecución) pero no modifican el edificio objeto de este expediente.

6º.- El edificio del expediente LO 363/1990 no coincide con el edificio que obtuvo licencia de legalización LO 231/1975.

7º.- Se solicita una nueva reforma interior en el expediente 200/1999 (básico y ejecución), que obtiene licencia el 3 de diciembre de 1999.

8º.- La construcción se encuentra en suelo urbanizable (UA5/PA), por lo que no es legalizable conforme a la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y al Reglamento de Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La LO 231/1975 legalizó unas obras ya ejecutadas que no se correspondían con el proyecto inicial, en cuanto a situación, forma y número de viviendas.

La licencia LO 363/1990 de reforma y ampliación de los edificios tampoco coincide con el edificio que obtuvo licencia de legalización LO 231/1975.

Esto indica que, desde el punto de vista documental, el edificio no se corresponde con la situación legalizada inicialmente, generando dudas sobre su implantación legal.

La discrepancia entre los planos legalizados en 1975 y la realidad del edificio actualmente indica que no se puede considerar que la edificación esté legalmente implantada según el planeamiento vigente.



Si bien es cierto que existen licencias concedidas con posterioridad, estas no pueden considerarse suficientes para convalidar la legalidad de la edificación inicial. En consecuencia, la calificación que corresponde sería la de fuera de ordenación, amparada en el artículo 129.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears.

SEGUNDO.- El artículo 129.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears establece:

“2. Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes:

[...]

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada respecto de las que ya no sea procedente adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no puede realizarse ningún tipo de obra excepto las reparaciones por motivos de salubridad pública, seguridad o higiene de las personas que residan o hagan uso de ellas.

Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco puede obtenerse la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar.

Este régimen es aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se han ejecutado obras de ampliación o de reforma o cambio de uso sin disponer de licencia o con una licencia que ha sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que están en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción llevada a cabo ilegalmente, se permite cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo, pueden autorizarse las obras necesarias para cumplir las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el Código Técnico de la Edificación.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no puede llevarse a cabo ningún tipo de obra, sin perjuicio de que, desde el momento en que no sea procedente exigir la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, puedan realizarse las obras de reparación a que se refiere la letra b) anterior.”

CONCLUSIÓN

En base a lo expuesto:



El edificio objeto de los expedientes LO 231/1975, LO 363/1990 y 200/1999 se encuentra en situación de fuera de ordenación, ya que su implantación actual no coincide con la legalización original».

9º.- En fecha 27 de julio de 2026 la Arquitecta Técnica Municipal emite informe desfavorable:

“1. NATURESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA ACTUACIÓ:

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).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre (LUIB): Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, 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).

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).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: **Urbanitzable (UA5/PA)**

Zonificació: **Plurifamiliar II (PII)**

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

LO 231/1975: legalització de 9 apartaments al solar núm. 94. Llicència atorgada per CM en sessió celebrada dia 23/07/1975.

Parcel 27/1997: reparcel·lació dels solars 1, 3, 5, 7, 9, 11, 93 i 94 de la urbanització de Cala Moragues. Llicència atorgada per Comissió de Govern en sessió celebrada en data 09/01/1998. **LO 363/1990:** Projecte bàsic, reforma i ampliació d'edificis aïllats d'habitatges. A l'edifici G es transforma la planta baixa en 3 habitatges a la qual es fan petites ampliacions. Llicència atorgada per Comissió de Govern (05/11/1990). A la primera sol·licitud d'expedients a l'arxiu no se me va aportar el projecte d'execució. En data 25/09/24 m'aporten des de l'arxiu el projecte d'execució amb acord favorable per CG en sessió celebrada el dia 08/09/1995.

MA 200/1999: Reforma interior de bloc aïllat d'habitatge d'habitatges. Edifici BB. Bàsic i executiu. Llicència atorgada per Comissió de Govern (03/12/1999). Consten modificats posteriors bàsics i executius (aquests modificats no modifiquen l'edifici BB pel qual se demana llicència de reforma:

Refª 5/02: Modificacions de projecte bàsic i executiu de construcció d'edifici d'habitatges aïllat. Llicència atorgada per Comissió de Govern (07/03/2003). Només modifica l'antic edifici H que passa a ser l'habitatge BA 08 i BA 09.

Refª 6/02: Modificacions de projecte bàsic i executiu de construcció d'edifici



d'habitatges aïllat. Llicència atorgada per Comissió de Govern (11/04/2003). Només modifica l'edifici I, que passa a denominar-se BA 10.

Refª 36/08: Projecte bàsic i executiu de reforma i ampliació de dos habitatges unifamiliars aïllats. Llicència atorgada per Comissió de Govern (07/11/2008). Només modifica els habitatges BA 10.1 i BA 10.2.

MA 10/2014: P. Bàsic i Executiu d'enderroc de tres habitatges. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 25/07/2014.

MA 11/2014: P. Bàsic d'edificació de tres habitatges adossats. Consta informe d'esmena de deficiències.

1803/2024: renuncia expedient MA 10/2014. En tramitació.

1805/2024: renuncia expedient MA 11/2014. En tramitació.

4. PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 235.955,00 €

Terminis: Termini de inici de les obres: 6 mesos

Termini de finalització de les obres: 24 mesos

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Dia 16 de setembre de 2019 es presenta projecte bàsic per executar la reforma d'un edifici de 6 apartaments i convertir-lo en 3 habitatges adossats i es sol·licita la llicència d'obres.

El promotor, per justificar la legalitat de la construcció, fa referència a la llicència 231/1975*,** legalització de 9 apartaments al solar núm. 94 de la qual consta llicència atorgada i LO 363/1990 amb la qual es sol·licita reforma i ampliació d'edificis aïllats d'habitatges.*

En base a la documentació facilitada per l'arxiu municipal, salvo error u omissió, consta un expedient per la construcció de dues plantes destinades a 9 apartaments. Durant la tramitació d'aquest expedient, el Secretari municipal certifica que la CM permanent, en data 11/09/1974 adopta l'acord de «**no puede concederse**, pues el Plan Parcial y proyecto de urbanización no están aprobados». Posteriorment, el mateix Secretari Municipal certifica que la CM, en sessió celebrada en data 23/07/1975, acorda «legalitzar les obres» sense que s'hagi presentat nova documentació. En data 23/07/1975 s'atorga llicència d'obres per legalitzar 9 apartaments en el solar 94. Aquesta legalització es fa sobre unes obres suposadament executades, **de manera diferent als plànols del projecte en quant a situació, forma i nombre d'habitatges**.

Amb LO 363/1990 es presenta un projecte bàsic de reforma i ampliació d'edificis aïllats d'habitatges. Es concedeix la llicència atorgada per Comissió de Govern (05/11/1990). Posteriorment es presenta el projecte d'execució amb acord favorable per CG en sessió celebrada el dia 08/09/1995. Es presenta un projecte amb una memòria en la qual es defineix que l'edifici objecte de la sol·licitud actual és



existent:

«Las edificaciones existentes se componen de: ... Edificio G: Planta baja, se compone de 4 estudios a base de sala de estar-comedor-cocina, 1 dormitorio, 1 baño, 1 terraza cubierta y 1 apartamento de sala de estar-comedor-cocina, 1 dormitorio, 1 baño y una terraza cubierta. Planta piso, existe el mismo número de apartamentos y tipología en planta baja.» «La intervención que se pretende ejecutar es transformar la planta baja en 3 viviendas y la planta piso con idéntico programa que la planta baja.»

Posteriorment, es sol·liciten modificacions (les quals aporten p. Bàsic i p. executiu) però cap modifica l'edifici objecte d'aquest expedient.

Posteriorment es torna a sol·licitar una reforma interior de l'edifici BB amb l'expedient 200/1999 (bàsic i executiu) el qual obté llicència atorgada per Comissió de Govern (03/12/1999).

A més, aquesta construcció es troba dins sol urbanitzable (UA5/PA), per tant, no és legalitzable d'acord amb la LUIB i el Reglament de LOUS.

Organismes

AESA:

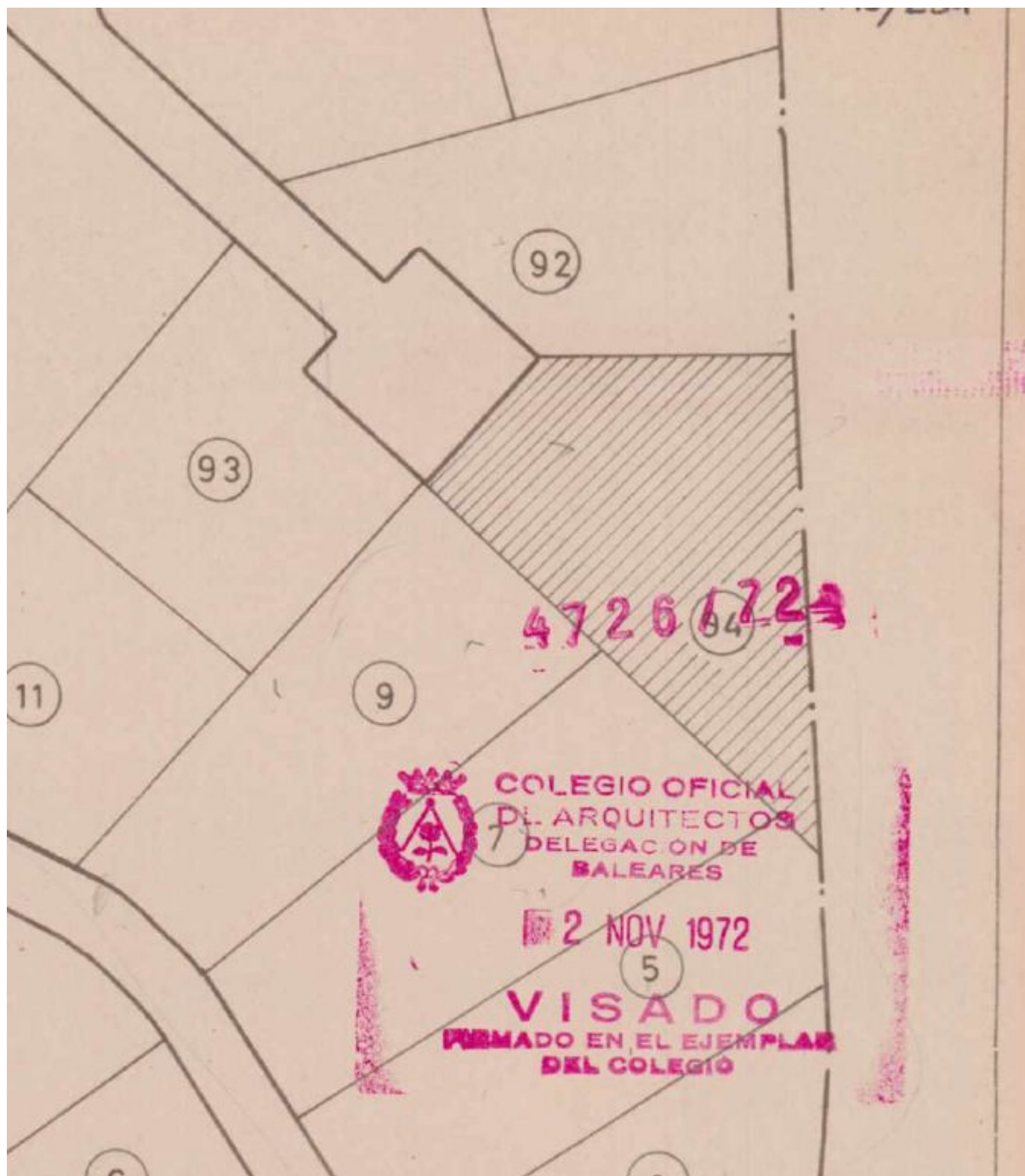
Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria. D'acord amb la instrucció interna de l'àrea d'urbanisme de l'Ajuntament d'Andratx de dia 27 de novembre de 2013, queden excloses de la necessitat d'autorització prèvia de l'ANSC, les llicències, projectes municipals o declaracions responsables d'obres consistents en: «b) Quan la construcció, edifici o instal·lació ja disposin prèviament d'autorització de servitud aeronàutica, i s'hagin de realitzar obres que no suposin un increment de l'altura autoritzada. En tot cas, als edificis i construccions executats abans d'abril de 1972 se'ls haurà d'aplicar el mateix règim que aquells que ja disposin prèviament d'autorització de servitud aeronàutica, i per tant s'hi podran autoritzar obres que no suposin increment de l'altura executada abans d'abril de 1972, sense necessitat d'autorització prèvia de l'ANSC. No consta autorització a l'expedient de construcció ja que aqueix no existeix.

Consideracions tècniques

- En base a la documentació facilitada per l'arxiu municipal, salvo error u omissió, consta un expedient per la construcció de dues plantes destinades a 9 apartaments. Durant la tramitació d'aquest expedient, el Secretari municipal certifica que la CM permanent, en data 11/09/1974 adopta l'acord de «no puede concederse, pues el Plan Parcial y proyecto de urbanización no están aprobados». Posteriorment, el mateix Secretari Municipal certifica que la CM, en sessió celebrada en data 23/07/1975, acorda «legalitzar les obres». En data 23/07/1975 s'atorga llicència d'obres per legalitzar 9 apartaments en el solar 94 sense que es modifiquin els plànols (**LO 231/1975**).

Revisada la documentació que acompanya a aquest expedient es detecta que la legalització dels habitatges dels plànols del projecte no es correspon ni en situació ni en forma ni en nombre a la realitat construïda.

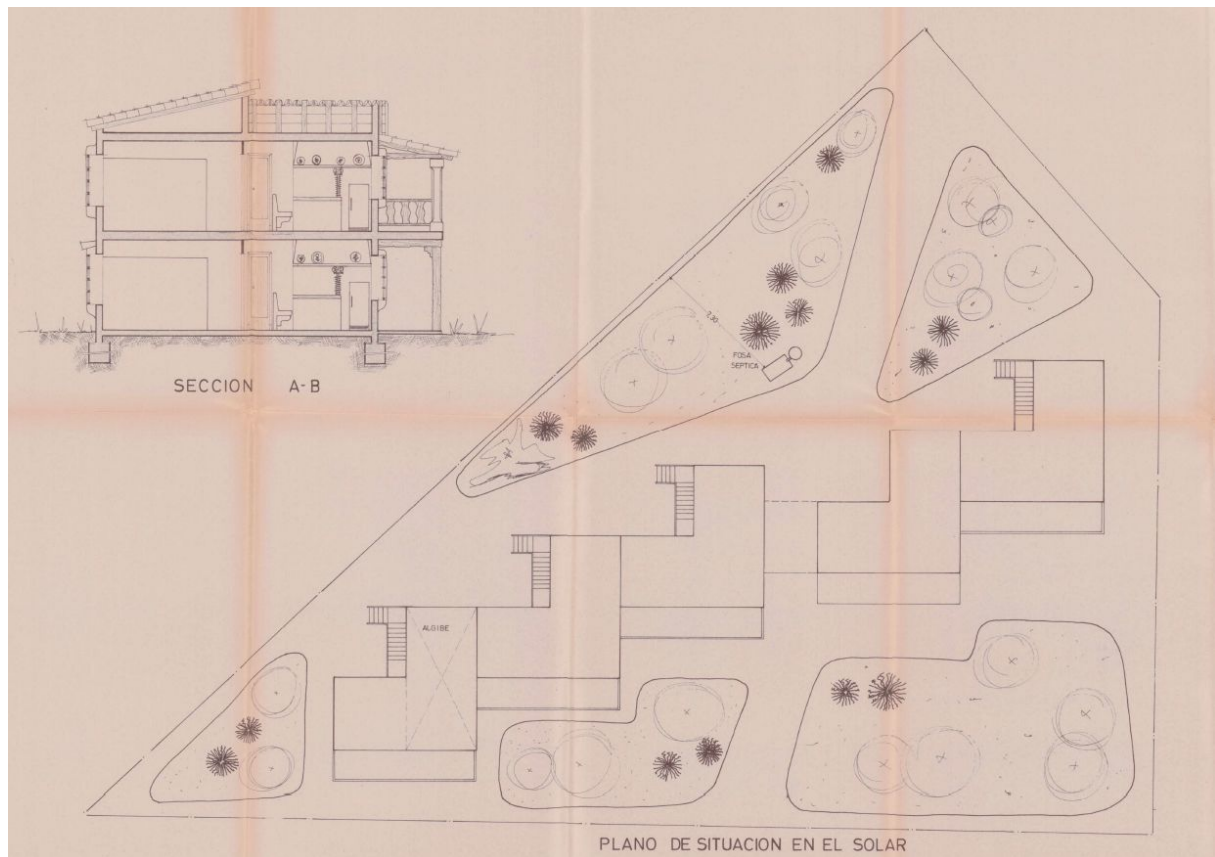




Plànol d'emplaçament de la llicència de legalització atorgada (231/1975)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026





Plànol de situació de la llicència de legalització atorgada (231/1975)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026





F:\[file:///C:/Users/xisca/AppData/Local/Temp/lu87125o2c.tmp/lu87125o99_tmp_a925af06d2c9537b.png] oto aèria IDEIB 2021

Per tot l'exposat amb anterioritat, en data 18/02/2025 es sol·licita informe jurídic atès que l'edifici que surt als plànols de l'expedient que es va legalitzar amb la LO 231/1975 no és coincident amb l'estat actual de l'edifici que es grafia al plànol de la llicència de reforma i ampliació LO 363/1990 es sol·licita informe jurídic sobre si l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació o be si es consideraria que aquesta

edificació es troba legalment implantada.

En data 27/11/2025 i 01/12/2025, la jurídic d'urbanisme i la cap d'urbanisme signen informe en el qual s'estableix la següent conclusió:

"En base a lo expuesto:

El edificio objeto de los expedientes LO 231/1975, LO 363/1990 y 200/1999 se encuentra en situación de fuera de ordenación, ya que su implantación actual no coincide con la legalización original".

Conclusions

Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT** en relació a la llicència sol·licitada atès que segons informe signat per la jurídica d'urbanisme i la cap d'urbanisme en data 27/11/2025 i 01/12/2025 l'edifici es troba en situació de fora d'ordenació atès que la seva implantació no coincideix amb la legalització original, i per tant, a aquesta edificació no es pot fer cap tipus d'obra, excepte les reparacions per motius de salubritat pública, seguretat o higiene de les persones que hi resideixin o en



facin ús d'acord amb l'art. 129 de la LUIB.

La qual cosa exposo als efectes pertinents».

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia

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

TERCERO. Normativa aplicable

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de REFORMA DE EDIFICIO DE 6 APARTAMENTOS EN 4 VIVIENDAS ADOSADAS, situada en Carrer Passarell, 3 Port d'Andratx (TM d'Andratx), referencias catastrales nº 6481904DD4768S0001DU, 6481904DD4768S0002FI, 6481904DD4768S0003GO, 6481904DD4768S0004HP, 6481904DD4768S0005JA y 6481904DD4768S0006KS, solicitada por Windex Trading SLU.

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

QUINTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM*.*

SEXTO.- Informe técnico municipal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, consta en el expediente que, en fecha 27 de julio de 2026, se emitió **informe técnico DESFAVORABLE** a la licencia solicitada "atès que segons informe signat per la jurídica d'urbanisme i la cap



Ajuntament d' Andratx

d'urbanisme en data 27/11/2025 i 01/12/2025 l'edifici es troba en situació de fora d'ordenació atès que la seva implantació no coincideix amb la legalització original, i per tant, a aquesta edificació no es pot fer cap tipus d'obra, excepte les reparacions per motius de salubritat pública, seguretat o higiene de les persones que hi resideixin o en facin ús d'acord amb l'art. 129 de la LUIB”.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística al proyecto básico de **REFORMA DE EDIFICIO DE 6 APARTAMENTOS EN 4 VIVIENDAS ADOSADAS**, situada en **Carrer Passarell, 3 Port d'Andratx (TM d'Andratx)**, referencias catastrales nº 6481904DD4768S0001DU, 6481904DD4768S0002FI, 6481904DD4768S0003GO, 6481904DD4768S0004HP, 6481904DD4768S0005JA y 6481904DD4768S0006KS, solicitada por **Windex Trading SLU**.

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

PRIMERO.- Denegar licencia urbanística al proyecto básico de **REFORMA DE EDIFICIO DE 6 APARTAMENTOS EN 4 VIVIENDAS ADOSADAS**, situada en **Carrer Passarell, 3 Port d'Andratx (TM d'Andratx)**, referencias catastrales nº 6481904DD4768S0001DU, 6481904DD4768S0002FI, 6481904DD4768S0003GO, 6481904DD4768S0004HP, 6481904DD4768S0005JA y 6481904DD4768S0006KS, solicitada por **Windex Trading SLU**, debido a que el edificio se encuentra en situación de fuera de ordenación dado que su implantación no coincide con la legalización original, y por tanto, a esta edificación no se puede hacer ningún tipo de obra, excepto las reparaciones por motivos de salubridad pública, seguridad o higiene de las personas que residan o hagan uso de acuerdo con el arte. 129 de la LUIB**.**

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, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 303/2020. Llicència o Autorització Urbanística		
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria	Tipus de majoria: Unanimitat



Ajuntament d' Andratx

	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

En relació al **expediente n.º 303/2020**, relativo a la solicitud de licencia urbanística de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**, situada en **C/ PERE SERIOL 55 SA COMA – ANDRATX**, con referencia catastral n.º 1114004DD5811N0001TG, solicitada por SEBASTIAN BERGAS GALMES, en nombre y representación de ANA MARIA CERDA SALVA, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 10 de enero de 2020, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (RGE. n.º 2020-E-RC-258).

2º.- El Ayuntamiento solicita informe al Consell de Mallorca - [Direcció de Territori i Unfraestructures, \(Depart.Carreteras\)](#) y al Govern Balear [Direcció General de Recursos Hídrics, \(Zona Policia\)](#), que se reciben en fechas 23 de septiembre de 2024 (RGE n.º 7728) y 7 de enero de 2022 (RGE n.º 101).

3º.- En fecha 12 de junio de 2026 la Arquitecta Municipal emite informe técnico desfavorable:

“1. NATURALES A URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ:

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX'07: Aprobades 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).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre. Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, 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 nº66, de 30-04-15)

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).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: SÒL URBÀ

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AMAT5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 52 de 106



Zonificació: **UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (UC I)**

Parcel·la mínima 200m²

Façana mínima 10m

Ocupació màxima 30%

Profunditat edificable 25m PB i 12m PP

Edificabilitat màxima 4,5m³/m²

Aprofitament màxim 1,5m²/m²

Alçada reguladora 7m

Alçada màxima 8,5m

Núm. plantes 2 (PB +1)

Tipus d'ordenació entre mitgeres

Àrea enjardinada mínima 20%

Índex d'ús residencial 1 habitatge / 200m²

3. EXPEDIENTS RELACIONATS:

ME 245/2010: Canvi de canyes per bovedilles i reteular. Atorgada per Decret del Regidor Delegat de l'Àrea d'Urbanisme en data 22.12.2010.

1858/2020: Comunicació prèvia per obres de reforma de bany, cuina i diversos acabats interiors.

2053/2021: Sancionador urbanístic i procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada per l'execució d'obres sense el corresponent títol habilitant (en tramitació).

4990/2021: Llicència d'obra de legalització de reforma interior. Declarada la caducitat per Decret n.º 2026-0272, de data 19/01/2025).

4.ORGANISMES AFECTATS:

Recursos hídrics: Consta informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 15 de setembre de 2021, pel que s'autoritza el projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres i piscina, situat a zona de policia de torrents, al C/ Pere Seriol nº55, del terme municipal d'Andratx, d'acord amb el document «Projecte bàsic de reforma de vivenda unifamiliar entre mitgeres i piscina», signat per l'arquitecte Sr. Sebastián Bergas Galmes amb data 1/1/2020, i visat pel COAIB amb nº11/00156/20.

Carreteres: Consta informe favorablement del Departament de Carreteres del CIM, de data 29/04/2021, condicionat a les prescripcions indicades al seu informe.

5.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a legalitzar: 89.867,61€ (no inclou capítol de seguretat i salut)

Terminis: Inici de les obres: -

Execució de les obres: -

6. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:



1. En data 10 de gener de 2020, amb número de registre 2020-E-RC-258, es va presentar sol·licitud de llicència d'obra per reforma i construcció de piscina a habitatge unifamiliar entre mitgeres.
2. En data 20 de febrer de 2020, amb número de registre 2020-E-RC-1981, es va presentar comunicació prèvia per reforma de bany i cuina i acabats interiors.
3. En data 23/09/2021, amb número de registre 2021-E-RE-7728, es va rebre autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics.
4. En data 07/01/2022, amb número de registre 2022-E-RE-101, es va rebre informe del Departament de carreteres del CIM.
5. En data 25 de març de 2021 el zelador d'obres va emetre acta d'inspecció per actuacions executades sense el corresponent títol habilitant, indicant que s'estava realitzant una reforma integral.
6. Per Decret núm. 1192/2021, de data 30 de març de 2021, es va acordar «ORDENAR LA SUSPENSIÓ de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CALLE PERE SERIOL, 55»
7. En data 9 d'abril de 2021, la JGL adopta l'acord de confirmar la mesura cautelar de suspensió i iniciar un procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat física alterada per l'execució d'obres sense el corresponent títol habilitant, consistents en:

«1.- Demolición de baño: 15 m² - Levantado de bañera, lavabo y wc - Demolición de alicatados

2.- Construcción de un nuevo baño de 2,5 m², en la zona del salón. Consistente en tabique de ladrillo cerámico enlucido con yeso en la parte exterior. Alicatado con baldosa cerámica toda la parte interior 2,5 m²

3.- Sustitución de 8 vigas de madera 4,5 m

4.- Trasdoso con paneles de yeso laminado en la cara interior de los muros de la fachada 60 m²

5.- Instalación de nuevo falso techo entrevigado, realizado en yeso laminado 130 m²

6.- Solado de hormigón en la zona exterior de la vivienda 12 m²

7.- Construcción de un nuevo baño de 3 m², en la planta piso. Consistente en tabique de ladrillo cerámico enlucido con yeso en la parte exterior. Alicatado con baldosa cerámica toda la parte interior 3 m²»
8. En data 18 de maig de 2021, es va presentar projecte de legalització de les obres executades sense la corresponent llicència (expedient 4990/2021).
9. En data 30 de setembre de 2022, es va emetre informe tècnic de deficiències del projecte de legalització. Aquestes deficiències varen ser notificades amb el



Ajuntament d' Andratx

registre de sortida 2022-S-RE-8998. Posteriorment es va notificar advertiment de caducitat amb registre 2024-S-RE4834 i 2024-S-RE-4836.

10. Atès que no es va presentar la documentació requerida, per Decret n.º 2026-0272, de data 19/01/2025 es va declarar la caducitat del expedient 4990/2021.

Consideracions tècniques

1. Es tracta d'un projecte de reforma d'un habitatge existent entre mitgeres, situada al c/ Pere Seriol nº55, Sa Coma.
2. L'habitatge en la configuració de les dues primeres crugies es anterior a 1956, es pot apreciar el volum a les fotografies de vol de SITIBSA.

A més ja consta descripció de la finca registral amb «Casa de planta baja y altos con corral» des de la segona inscripció de data 24.02.1921.

En relació a les construccions situades al fons de parcel·la no queda acreditada la seva legalitat.

Si no queda acreditada la legalitat de l'edificació amb tota la seva configuració actual no es podran autoritzar obres de reforma a les parts en situació de fora d'ordenació, excepte les regulades per l'article 129.2.c de la LUIB.

3. Atès que com s'ha detallat als antecedents les obres es varen iniciar sense llicència, donant lloc a l'obertura de l'expedient de disciplina urbanística 2053/2021. Que es va iniciar un expedient de legalització (4990/2021) però que aquest va ser declarat caducat per no presentar esmena de deficiències, les obres ja es troben iniciades i parcialment executades.

Per tant, no procedeix continuar amb l'estudi de la documentació presentada del present expedient de reforma, i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització.

Conclusió

Donat que les obres ja estan executades no es pot atorgar la llicència de reforma sol·licitada i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització.

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT**, la sol·licitud de llicència de reforma sol·licitada.

La qual cosa exposo als efectes pertinents, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret».

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia

La licencia urbanística constituye un acto administrativo de carácter reglado

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 106



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

TERCERO. Normativa aplicable

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras y construcción de piscina, situada en C/ PERE SERIOL 55 SA COMA – ANDRATX, con referencia catastral n.º 1114004DD5811N0001TG.

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

QUINTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM*.*

SEXTO.- Informe técnico municipal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, consta en el expediente que, en fecha 12 de junio de 2026, se emitió **informe técnico DESFAVORABLE** a la licencia solicitada:

“3. Atès que com s’ha detallat als antecedents les obres es varen iniciar sense llicència, donant lloc a l’obertura de l’expedient de disciplina urbanística 2053/2021. Que es va iniciar un expedient de legalització (4990/2021) però que aquest va ser declarat caducat per no presentar esmena de deficiències, les obres ja es troben iniciades i parcialment executades.

Per tant, no procedeix continuar amb l’estudi de la documentació presentada del present expedient de reforma, i, si s’escau, s’haurà de tramitar com un projecte de legalització.

Conclusió

Donat que les obres ja estan executades no es pot atorgar la llicència de reforma sol·licitada i, si s’escau, s’haurà de tramitar com un projecte de legalització.

Per tot quant s’ha exposat, es proposa informar DESFAVORABLEMENT, la



sol·licitud de llicència de reforma sol·licitada”.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO DESFAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**, situada en **C/ PERE SERIOL 55 SA COMA – ANDRATX**, con referencia catastral n.º 1114004DD5811N0001TG.

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

PRIMERO.- Denegar licencia urbanística de **REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**, situada en **C/ PERE SERIOL 55 SA COMA – ANDRATX**, con referencia catastral n.º 1114004DD5811N0001TG, solicitada por SEBASTIAN BERGAS GALMES, en nombre y representación de ANA MARIA CERDA SALVA, debido a que las obras ya están ejecutadas y no se puede otorgar la licencia de reforma solicitada y, si cabe, tendrá que tramitarse como un proyecto de legalización.

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, salvo que se le hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 8953/2023. Llicència urbanística d'obra sense projecte					
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

En relación al expediente n.º 8953/2023, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA EJECUTAR LAS OBRAS DE SONDEO PARA UN POZO**, situada en la **PARCELA 388 DEL POLÍGONO 15 – ANDRATX**, con referencia catastral n.º 07005A015003880000RO, solicitada por GRUPO BORDOY



B&J, SL, en nombre y representación de **Raúl López Martín**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así como en el del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 13 de octubre de 2023, la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9930), siendo completada el 25 de enero de 2024.

2º.- En fecha 8 de abril de 2024 se trasladó el expediente a la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca para la declaración de interés general.

3º.- En fecha 29 de mayo de 2024 la parte interesada presenta documentación.

4º.- En fecha 3 de noviembre de 2025 el Consell Insular de Mallorca remite a este Ayuntamiento acuerdo sobre la improcedencia de la tramitación de declaración de interés general.

5º.- En fecha 2 de diciembre de 2025 la jefa de Servicio emite el siguiente informe técnico:

“RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO DE ANDRATX:

NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NNSS'23

Aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB n.º: 62 de 13.05.2023). La subsanación de prescripciones se aprueban el 24 de julio de 2024, (BOIB núm. 99 de 27.07.2024). Desde entonces se han tramitado las siguientes modificaciones del planeamiento:

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

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

MP 2/2024, de las NNSS, relativa a la modificación de los artículos 28, 32, 43, 46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 de las normas, y afecta a los planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02 i O-AN-1-04 , aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de



Andratx, en sessió celebrada el 31.07.2025, (BOIB núm. 111 de 21.08.2025).

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

Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17).

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

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

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

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

Modificación 3. Aprobación inicial. El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a término el día 29 de diciembre de 2021 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación núm. 3 del Plan territorial de Mallorca ([BOIB Núm. 180 de 30-12-2021](#)).

Así mismo se informa de que el Pleno en la misma sesión acordó un régimen de suspensión del planeamiento y del otorgamiento de las licencias y/o autorizaciones que no se ajusten o contradigan las determinaciones contenidas en la Modificación. Este régimen será de aplicación hasta la aprobación definitiva de la Modificación del Plan territorial insular o, en su caso, por un periodo máximo de dos años a computar desde el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) del acuerdo de aprobación inicial.

Modificación 3. Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a término el día 11 de mayo de 2023 ([BOIB Núm. 73 de 3-6-2023](#)).

Modificación 4. El Pleno del Consell de Mallorca en sesión celebrada el 10 de Abril de 2025 adoptó el Acuerdo de aprobar inicialmente la modificación nº 4 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB núm. 47, de 17 de abril de 2025).

NATURALEZA URBANÍSTICA DEL SUELO OBJETO DE LA ACTUACIÓN:

Clasificación del Suelo: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO**

Calificación **A.R.I.P.- ÁREA RURAL DE INTERÉS PISAJÍSTICO** (Zona donde se plantea el pozo)

ORGANISMOS AFECTADOS:

Àrees de Prevenció:

APR

Erosión:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 59 de 106



Según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, **se exceptúa necesidad de informe con el cumplimiento de una serie condicionantes** (escrito de la «Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics» de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016.)

Los condicionantes son:

Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o banales Los banales y las paredes secas existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación. La desforestación debe ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra

APR Incendios

En base al escrito de la «Conselleria de Medi- Ambient, Agricultura i Pesca, Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat», de RGE: 2021-E-RC-9002 de 22.11.2021, No será necesario solicitar informe previo, por el tipo de obra solicitada, entendiendo informe favorable condicionado a que:

Durante la realización de las obras, se deberá cumplir con el decreto 125/2017, de 05 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo forestal. En caso de utilizar maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, el funcionamiento de los que generen deflagración, chispas o descargas eléctricas, susceptibles de provocar incendios forestales, se deberá tener en cuenta lo establecido en la directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre máquinas, en lo referente a las determinaciones en relación al riesgo de incendio. Se establecerán medidas de control si hay posibilidad de generar "chispas", y se dispondrá de medios necesarios para sofocar un posible conato de incendio. Se formará e informará a las personas responsables de los trabajos en el posible riesgo de incendios y como minimizarlos.

APR Vulnerabilidad de acuíferos:

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

Los condicionantes son:

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

RRHH.

Recursos Hídricos de la Consellería de la Mar i del Cicle de l'aigua – Direcció General de Recursos Hídrics.

"El 28 de març de 2023 la directora general de Recursos Hídrics va dictar Resolució



mitjançant la qual **s'autoritza** la realització d'una obra subterrània (sondeig), l'aflorament i explotació d'aigües subterrànies per a ús REGUIU, amb un volum màxim anual de 200,0 m³ i un cabal màxim inicial de 0,15 l/s." Consta posterior pròrroga, según RGE: 2024-E-RE-6327 de 29.05.2024.

PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 6.300,00.-€

PLAZOS: 1 año

ASPECTOS TÉCNICOS:

Visto el escrito del ingeniero municipal de fecha 29.02.2024, en el cual se indica que al tratarse de una pequeña infraestructura hidráulica, y descartados los supuestos en los cuales no procede solicitar interés general, concluye que la tramitación de la obra estrá afectada por la necesidad de declaración de interés general, por parte del Consell de Mallorca.

Visto el escrito de la Ponencia Técnica de Ordenación de "Territori i Urbanisme", según RGE: 2025-E-RC-6396 de fecha 03.11.2025, donde se adjunta el acuerdo de la "Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme", en sesión de día 31 de octubre de 2025, de:

"....declarar la improcedència de la tramitació de la declaració d'interès general segons els articles 26 i 37 Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears. Això d'acord amb les consideracions de l'informe, emès en data 21 d'octubre de 2025, pels serveis Tècnic i Jurídic d'Urbanisme del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures, el qual forma part integrant del present acord.»

CONCLUSIÓN:

Por todo ello, y en base a la documentación examinada, referida a la solicitud de licencia de obra subterránea-realización d'un "sondeig", afloramiento y explotación de aguas subterráneas para el uso REGUIU, con un volumen máximo anual de 200 m³ y caudal máximo inicial de 0,15 l/s, la técnica que suscribe, emite **INFORME FAVORABLE**, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con lo establecido en las normas y condiciones particulares específicas.

Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos".

6º.- En fecha 10 de abril de 2026 la jefa de Servicio emite el siguiente informe técnico:

"INFORME COMPLEMENTARIO:

En virtud de la indicación recibida según T/2025/22411, de fecha 31.03.2026, relativa al informe técnico favorable emitido en fecha 02.12.2025, se emite el presente informe complementario.

Antecedentes:

En relación con la solicitud de licencia de obra subterránea consistente en la realización de un sondeo, afloramiento y explotación de aguas subterráneas para uso de riego, con un volumen máximo anual de 200 m³ y un caudal máximo inicial de 0,15 l/s, la técnica que suscribe emitió informe favorable en fecha 02.12.2025.



No obstante, desde el área jurídica de gestión de licencias se advierte sobre el estado de la última prórroga que consta en el expediente, otorgada por la Conselleria de la Mar i Cicle de l'Aigua- Direcció General de Recursos Hídrics, en relación con la autorización para la ejecución del pozo.

Examinada la documentación aportada, se constata que, mediante escrito presentado con RGE 2024-E-RE-6237, de fecha 29.05.2024, se solicitó la prórroga de la citada autorización. Según la resolución correspondiente, se dispuso lo siguiente: "Autoritzar una pròrroga de sis (6) mesos comptadora des de l'endemà de dia 3 d'abril de 2024, a l'efecte de la validesa d'autorització d'execució de sondeig, amb número d'expedient AAS_19864. El termini per a la seva finalització és el 3 d'octubre de 2024."

En consecuencia, se verifica que el plazo otorgado para la ejecución del sondeo ha expirado, no encontrándose actualmente vigente la autorización preceptiva.

CONCLUSIÓN:

Por todo lo anterior, y dado que la autorización previa y vinculante que obra en el expediente no se encuentra en vigor, no procede otorgar la licencia solicitada en tanto no se disponga de una autorización vigente emitida por la Conselleria de la Mar i Cicle de l'Aigua- Direcció General de Recursos Hídrics.

Lo cual pongo en conocimiento para los efectos oportunos".

7º.- En fechas 27 de abril y 30 de junio de 2026 la parte interesada presenta documentación en base a las deficiencias anteriores.

8º.- En fecha 1 de julio de 2026 la Jefa de Servicio emite informe técnico favorable:

"INFORME TÉCNICO COMPLEMENTARIO

Expediente: Licencia urbanística para obra subterránea consistente en la realización de un sondeo, afloramiento y explotación de aguas subterráneas para uso de riego.

En virtud de la documentación incorporada al expediente con posterioridad a la emisión del informe técnico complementario de fecha **10.04.2026**, se emite el presente informe.

ANTECEDENTES

Primero.- Con fecha **02.12.2025**, la técnica que suscribe emitió **informe técnico favorable** respecto de la solicitud de licencia urbanística para la realización de un sondeo, afloramiento y explotación de aguas subterráneas para uso de **REGADÍO**, con un volumen máximo anual de **200 m³** y un caudal máximo instantáneo inicial de **0,15 l/s**, condicionado al cumplimiento de la normativa y de las condiciones particulares establecidas por los organismos sectoriales competentes.

Segundo.- Posteriormente, mediante **informe técnico complementario de fecha 10.04.2026**, se dejó sin efecto el sentido favorable del citado informe al constatarse que la autorización emitida por la **Direcció General de Recursos Hídrics** que obraba en el expediente había perdido su vigencia, concluyéndose que **no procedía**



el otorgamiento de la licencia mientras no se aportase una autorización sectorial vigente.

Tercero.- Con posterioridad se ha incorporado al expediente la **Resolución del Director General de Recursos Hídricos de fecha 25 de junio de 2026**, por la que se:

- **Aprueba la realización del sondeo.**
- **Autoriza el afloramiento y la explotación de aguas subterráneas para uso de riego.**
- **Establece como límites máximos autorizados:**
 - Caudal máximo instantáneo: **0,15 l/s.**
 - Volumen máximo anual: **200 m³.**
 - Profundidad máxima del sondeo: **150 m.**

Asimismo, la resolución establece las condiciones técnicas, administrativas y de ejecución que deberán cumplirse durante la realización de las obras y durante la explotación del aprovechamiento, indicando expresamente que dicha autorización se entiende **sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia municipal**, así como del resto de autorizaciones legalmente exigibles.

CONSIDERACIONES TÉCNICAS

Examinada la nueva documentación aportada, se constata que ha quedado subsanada la única circunstancia que motivó el informe técnico complementario desfavorable emitido en fecha **10.04.2026**, consistente en la inexistencia de una autorización sectorial vigente de la **Direcció General de Recursos Hídrics**.

En consecuencia, consta actualmente en el expediente la preceptiva autorización administrativa emitida por el organismo competente, encontrándose nuevamente cumplido el requisito sectorial necesario para la tramitación de la licencia urbanística.

Se mantienen igualmente vigentes el resto de consideraciones técnicas recogidas en el informe emitido el 02.12.2025, relativas al régimen urbanístico aplicable, a los informes sectoriales y a las condiciones impuestas por los distintos organismos competentes, las cuales deberán cumplirse.

CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto, y una vez incorporada al expediente la **Resolución de la Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 25 de junio de 2026**, que autoriza la realización del sondeo, el afloramiento y la explotación de aguas subterráneas para uso de riego, **queda subsanada la causa que motivó el informe técnico complementario desfavorable de fecha 10.04.2026**.

En consecuencia, **la técnica que suscribe emite INFORME TÉCNICO FAVORABLE**, a los efectos del otorgamiento de la licencia urbanística solicitada para la realización de un sondeo, afloramiento y explotación de aguas subterráneas para uso de riego, con un volumen máximo anual de **200 m³** y un caudal máximo



instantáneo de **0,15 l/s**, siempre que se cumplan:

- Las condiciones establecidas en la Resolución de la **Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 25 de junio de 2026**.
- Las condiciones y prescripciones del resto de organismos afectados y recogidas en el informe técnico municipal de fecha **02.12.2025**.
- El resto de la normativa urbanística, sectorial y de seguridad que resulte de aplicación durante la ejecución de las obras.

Y para que así conste, se emite el presente informe técnico complementario a los efectos oportunos”.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia.

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

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

TERCERO. Normativa aplicable.

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico, en relación con la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la realización de un sondeo, afloramiento y explotación de aguas subterráneas para uso de **REGADÍO**, con un volumen máximo anual de **200 m³** y un caudal máximo instantáneo inicial de **0,15 l/s**, situada en la PARCELA 388 DEL POLÍGONO 15 – ANDRATX, con referencia catastral n.º 07005A015003880000RO.

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



informe técnico emitido por la Jefa de Servicio, se señala lo siguiente:

1.- ORGANISMOS AFECTADOS:

Àrees de Prevenció:

APR Erosió:

Según el decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, **se exceptúa necesidad de informe con el cumplimiento de una serie condicionantes** (escrito de la «Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics» de R.G.E.: 750 con fecha 26/01/2016.)

Los condicionantes son:

Se deberán estabilizar los taludes de excavación mediante muros de contención o banales Los banales y las paredes secas existentes o de nueva creación, se deberán mantener en buen estado de conservación. La desforestación debe ser la estrictamente necesaria para la ejecución de la obra

APR Incendios

En base al escrito de la «Conselleria de Medi- Ambient, Agricultura i Pesca, Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat», de RGE: 2021-E-RC-9002 de 22.11.2021, No será necesario solicitar informe previo, por el tipo de obra solicitada, entendiendo informe favorable condicionado a que:

Durante la realización de las obras, se deberá cumplir con el decreto 125/2017, de 05 de octubre, por el cual se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo forestal. En caso de utilizar maquinaria y equipos, en terreno forestal y áreas contiguas de prevención, el funcionamiento de los que generen deflagración, chispas o descargas eléctricas, susceptibles de provocar incendios forestales, se deberá tener en cuenta lo establecido en la directiva 98/37/CE, de 22 de junio, relativa a la aproximación de las legislaciones de los estados miembros sobre máquinas, en lo referente a las determinaciones en relación al riesgo de incendio. Se establecerán medidas de control si hay posibilidad de generar “chispas”, y se dispondrá de medios necesarios para sofocar un posible conato de incendio. Se formará e informará a las personas responsables de los trabajos en el posible riesgo de incendios y como minimizarlos.

APR Vulnerabilidad de acuíferos:

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

Los condicionantes son:

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

RRHH.

Recursos Hídricos de la Consellería de la Mar i del Cicle de l'aigua – Direcció



General de Recursos Hídricos.

"El 28 de març de 2023 la directora general de Recursos Hídricos va dictar Resolució mitjançant la qual **s'autoritza** la realització d'una obra subterrània (sondeig), l'aflorament i explotació d'aigües subterrànies per a ús REGUIU, amb un volum màxim anual de 200,0 m³ i un cabal màxim inicial de 0,15 l/s." Consta posterior prórroga, según RGE: 2024-E-RE-6327 de 29.05.2024.

2.- "Con posterioridad se ha incorporado al expediente la **Resolución del Director General de Recursos Hídricos de fecha 25 de junio de 2026**, por la que se:

- **Aprueba la realización del sondeo.**
- **Autoriza el afloramiento y la explotación de aguas subterráneas para uso de riego.**
- **Establece como límites máximos autorizados:**
 - Caudal máximo instantáneo: **0,15 l/s.**
 - Volumen máximo anual: **200 m³.**
 - Profundidad máxima del sondeo: **150 m.**

Asimismo, la resolución establece las condiciones técnicas, administrativas y de ejecución que deberán cumplirse durante la realización de las obras y durante la explotación del aprovechamiento, indicando expresamente que dicha autorización se entiende **sin perjuicio de la obtención de la correspondiente licencia municipal**, así como del resto de autorizaciones legalmente exigibles".

QUINTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, en 1 de julio de 2026, se informó favorablemente por la Jefa, a efectos de otorgar la licencia de obras sin proyecto para la realización de un sondeo, afloramiento y explotación de aguas subterráneas para uso de **REGADÍO**, con un volumen máximo anual de **200 m³** y un caudal máximo instantáneo inicial de **0,15 l/s**, situada en la PARCELA 388 DEL POLÍGONO 15 – ANDRATX, con referencia catastral n.º 07005A015003880000RO, CONDICIONADA a:

- Las condiciones establecidas en la Resolución de la **Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 25 de junio de 2026.**
- Las condiciones y prescripciones del resto de organismos afectados y recogidas en el informe técnico municipal de fecha **02.12.2025.**
- El resto de la normativa urbanística, sectorial y de seguridad que resulte de aplicación durante la ejecución de las obras.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA EJECUTAR LAS OBRAS DE SONDEO PARA UN POZO**, situada en la **PARCELA 388 DEL**



POLÍGONO 15 – ANDRATX, con referencia catastral n.º 07005A015003880000RO, solicitada por GRUPO BORDOY B&J, SL, en nombre y representación de **Raúl López Martín, CONDICIONADA** a:

- Las condiciones establecidas en la Resolución de la **Dirección General de Recursos Hídricos de fecha 25 de junio de 2026**.
- Las condiciones y prescripciones del resto de organismos afectados y recogidas en el informe técnico municipal de fecha **02.12.2025**.
- El resto de la normativa urbanística, sectorial y de seguridad que resulte de aplicación durante la ejecución de las obras.

1.- Clasificación y calificación del suelo:

Clasificación del Suelo: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO**

Calificación: **A.R.I.P.- ÁREA RURAL DE INTERÉS PISAJÍSTICO** (Zona donde se plantea el pozo)

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **6.300,00.-€**.

3.- Plazos:

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

Plazo para la finalización de las obras: **12 meses**.

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

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

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

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

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

MP 2/2024, de las NNSS, relativa a la modificación de los artículos 28, 32, 43, 46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 de las normas, y afecta a los planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02 I O-AN-1-04 , aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de



Ajuntament d' Andratx

Andratx, en sessió celebrada el 31.07.2025, (BOIB núm. 111 de 21.08.2025).

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

Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17).

- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA**

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

- **Modificación 1.** El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 3 de junio de 2010 se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 1 del Plan Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de junio de 2010), por tanto su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca.
- **Modificación 2.** El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 13 de enero de 2011 se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrero de 2011), por tanto su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca
- **Modificación 3.** Aprobación inicial. El Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a término el día 29 de diciembre de 2021 adoptó el acuerdo de aprobar inicialmente la Modificación núm. 3 del Plan territorial de Mallorca ([BOIB Núm. 180 de 30-12-2021](#)).

Así mismo se informa de que el Pleno en la misma sesión acordó un régimen de suspensión del planeamiento y del otorgamiento de las licencias y/o autorizaciones que no se ajusten o contradigan las determinaciones contenidas en la Modificación. Este régimen será de aplicación hasta la aprobación definitiva de la Modificación del Plan territorial insular o, en su caso, por un periodo máximo de dos años a computar desde el día siguiente de la publicación en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) del acuerdo de aprobación inicial.

Modificación 3. Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell de Mallorca en sesión llevada a término el día 11 de mayo de 2023 ([BOIB Núm. 73 de 3-6-2023](#)).

- **Modificación 4.** El Pleno del Consell de Mallorca en sesión celebrada el 10 de Abril de 2025 adoptó el Acuerdo de aprobar inicialmente la modificación nº 4 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB núm. 47, de 17 de abril de 2025).

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 68 de 106



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **6.300,00.-€.**

Expedient 8517/2021. Llicència urbanística de legalització amb projecte					
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

En relación al expediente n.º 8517/2021, relativo a la solicitud de **LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE DOS VIVIENDAS AISLADAS Y PISCINA**, situada en Camí de Sant Carles, 36B. Port d'Andratx (TM Andratx), con referencia catastral n.º 6367905DD4766N0001DA, solicitada por Andrea Orcel**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así como

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
 Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 69 de 106



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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 30 de septiembre de 2021, la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RC-7624 y 7630), siendo completada en fechas:

- 2021-E-RC-7961 14/10/2021
- 2021-E-RC-7962 14/10/2021
- 2021-E-RC-7963 14/10/2021
- 2021-E-RC-7964 14/10/2021
- 2021-E-RE-8197 08/10/2021
- 2021-E-RE-9118 09/11/2021
- 2021-E-RE-9511 19/11/2021
- 2022-E-RE-4422 25/05/2022
- 2023-E-RC-2555 28/04/2023
- 2023-E-RE-4388 15/05/2023
- 2023-E-RE-8660 08/09/2023

2º.- En fecha 2 de febrero de 2022 el Celador Municipal emite informe.

3º.- En fecha 4 de octubre de 2023 la Arquitecta Técnica Municipal emite informe de deficiencias que se notifica a la parte interesada en fecha 06/10/2023.

4º.- En fecha 7 de noviembre de 2023, RGE n.º 10935 y 10936, y 22 de enero de 2024, RGE n.º 782, la parte interesada presenta documentación para subsanar las deficiencias.

5º.- En fecha 22 de febrero de 2024 el Celador Municipal emite nuevo informe.

6º.- En fecha 23 de febrero de 2024 la Arquitecta Municipal emite nuevo informe de deficiencias.

7º.- En fecha 25 de marzo de 2024 la parte interesada presenta alegaciones.

8º.- En fecha 18 de noviembre de 2024 las técnicas municipales emiten informe respuesta a las alegaciones presentadas.

9º.- En fecha 14 de febrero de 2025 y 12 de marzo de 2025 la parte interesada presenta documentación para subsanar deficiencias.

10º.- En fecha 6 de junio de 2026 las técnicas emiten nuevo informe de deficiencias.



11º.- En fecha 20 de junio de 2025 la parte interesada solicita la ampliación del plazo para subsanar las deficiencias detectadas que es concedida mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio n.º 3634, de 11 de agosto de 2025.

12º.- En fechas 12 de noviembre de 2025, 4 de febrero de 2026 y 7 de mayo de 2026 la parte interesada presenta documentación para subsanar deficiencias.

13º.- En fecha 9 de junio de 2026 la Jefa del Servicio de Urbanismo y las Arquitectas Municipales emiten informe técnico favorable a la licencia solicitada:

“1. NATURESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ:

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).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre. Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm 160, de 29.12.17).

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 nº66, de 30.04.15)

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 desembre de 2004 (BOIB núm:188 de 31.12.2004).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: **UNIFAMILIAR AÏLLADA (U)**

Parcel·la	mínima	1000,00m2
Façana mínima	20m (8m en cul-de-sac)	
Ocupació	màxima	30%
Coeficient	edificabilitat	1m3/m²
Volum màxim	2.100m3	per edific.
Aprofitament	màxim	0,33m2/m²
Alçada	reguladora	7m
Alçada	màxima	8,5m
Núm.	plantes	2
Reculades A carrer o ELP	4m/ a mitjanera	3m
Separació	entre edificis	6m
Àrea enjardinada	mínima	40%
Índex d'ús residencial 1 habitatge / 1000 m2		

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

LO 102/2016: enderroc d'habitatge unifamiliar existent. Atorgada per JGL en sessió celebrada en data 07/04/2017.

LO 73/2016: Projecte bàsic de dos habitatges aïllats, piscina i activitat. (Es



converteix en AO 18/2017)

AO 18/2017: Projecte bàsic de dos habitatges aïllats, piscina i activitat. (Atorgada JGL de 17/11/2017).

Projecte d'execució de dos habitatges aïllats, piscina i activitat. (Informe tècnic favorable de 4/01/2018)

272/2017: Instal·lació de grua.

203/2018: Pou de bloqueig per connexió al clavegueram.

3647/2019: Sol·licitud de pròrroga (desistida per part de l'interessat).

10939/2019: Llicència de primera ocupació. Llicència denegada per JGL en sessió celebrada en data 03/11/23.

2843/2020: Nova línia subterrània de baixa tensió. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 21/08/20.

2880/2021: sancionador per infracció urbanística. Procediment iniciat.

5552/2021: CP per reparació de sondejos de geotèrmia existent. Pendent de documentació.

7450/2023: Certificat de numeració

6426/2024: Llicència de primera ocupació del expedient AO18/2017 (Declarat el desistiment de l'expedient)

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a legalitzar: 167.326,12 €

Pressupost de les obres a executar (restabliment): 3.240,00 €

Terminis: Inici de les obres: 6 mesos

termini d'execució de les obres: 24 mesos

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 17 de novembre de 2017, la JGL acordà atorgar llicència de projecte bàsic de dos habitatges aïllats i piscina i activitat d'aparcament (expedient AO 18/2017).

1. En data 12/12/2019 i amb núm. de registre d'entrada 2950 es va sol·licitar la llicència de primera ocupació de l'expedient AO 18/2017 (expedient 10939/2019).
2. En data 18/08/2021 la tècnic va signar un informe en el qual informa que s'han executat obres que augmenten els paràmetres urbanístics, entre d'altres, i que d'acord amb l'art. 156 de la LUIB, les obres s'haurien d'haver paralitzat fins ser autoritzades. Atès que aquestes no es varen aturar, s'han de legalitzar.
3. En data 30 de setembre de 2021 amb registre d'entrada núm. 7624 es sol·licita llicència de legalització de les obres que s'han executat sense



Llicència (expedient 8517/2021).

4. *En data 4 d'octubre de 2023 es va emetre informe tècnic de deficiències les quals varen ser notificades a l'interessat amb número de registre de sortida 2023-S-RE-10745 i 10746.*
5. *En data 7 de novembre de 2023, amb número de registre 2023-E-RE-10935 es va entregar documentació per la subsanació de deficiències.*
6. *En data 23 de febrer de 2024 es va emetre nou informe tècnic de deficiències les quals varen ser notificades a l'interessat amb número de registre de sortida 2023-S-RE-2557 i 2560.*
7. *En data 25 de març de 2024 i amb registre d'entrada 2024-E-RE-3559 es va presentar escrit en que es sol·licita la concessió de la llicència de legalització per silenci administratiu positiu, comunicant l'inici de les actuacions pendents d'execució contemplades en el projecte de legalització i la revisió d'ofici de la resolució del expedient 10939/2019.*

Amb aquesta sol·licitud s'adjunta escrit signat per l'arquitecte redactor del projecte de legalització en que l'arquitecte al·lega a cada un dels punts indicat a l'informe tècnic de deficiències de data 23.02.2024.

9. *En data 18 de novembre de 2024 es va emetre informe tècnic donat resposta a les al·legacions presentades.*
10. *En data 14 de febrer de 2025, amb número de registre d'entrada 2025-E-RE-2070, es presenta nova documentació per la subsanació de deficiències.*
11. *En data 12 de novembre de 2025, amb número de registre d'entrada 2025-E-RE-14770, es presenta acta de presència notarial i protocol·lització de fotografies, relatives a la cala efectuada al mur de soterrani.*
12. *En data 4 de febrer de 2026, amb número de registre d'entrada 2026-E-RE-1445, es presenta nova documentació per la subsanació de deficiències.*
13. *En data 7 de maig de 2026, amb número de registre d'entrada 2026-E-RE-6057, es presenta nova documentació per incloure a l'expedient.*

Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb número de registre 2026-E-RE-6057, projecte de legalització s'emet el següent informe:

1. *L'objecte de la llicència sol·licitada consisteix en la legalització de les modificacions en el transcurs de les obres que es varen executar sense el corresponent títol habilitant i que es varen detectar amb l'expedient 10939/2019: Llicència de primera ocupació, la qual va ser denegada per JGL en sessió celebrada en data 03/11/2023.*
2. *Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb número de registre 2026-E-RE-6057, projecte redactat per l'arquitecte Jaime Navas Rubio, s'informa que s'han subsanat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot*



l'establert per la normativa urbanística vigent.

3. *El projecte de legalització suposa ampliació dels paràmetres urbanístics sense sobrepassar els paràmetres màxims permesos segons normativa vigent.*
4. *En relació a les deficiències anteriors relatives a la comprovació de si existia cap ampliació a planta soterrani al final de la sala VP S1 es presenta acta notarial de data 10.10.2025 (2026-E-RE-1445) en que s'indica que "en mi presencia han abierto varios huecos de 1 bloque relleno de hormigon macizo y que detras del mismo habia machaca, y que en mi presencia, se realizan 8 fotografias durante la ejecución de esos huecos, que reflejan fielmente la realidad por mi observada en el lugar"*

Amb el registre 2026-E-RE-6057 es presenta diligència notarial per correcció de error material a l'adreça.

5. *Amb el projecte de legalització presentat s'indica que s'ha condemnant la cambra higiènica que estava ocultada durant la inspecció del certificat final d'obra (VP B1), la llicència es condicionarà que amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació s'aporti justificació mitjançant fotografies del procés constructiu en que quedi ben documentada la seva execució. A la inspecció per la concessió del certificat de primera ocupació es verificarà la seva efectiva restitució.*
6. *Amb el projecte de legalització presentat, s'ha suprimit tota intervenció dins la zona de servitud de trànsit i DPMT. A la inspecció per la concessió del certificat de primera ocupació es verificarà que no s'intervinguí sobre aquesta part.*

Conclusió:

*Per tot el que s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte legalització presentat amb número de registre 2026-E-RE-6057 redactat per l'arquitecte Jaime Navas Rubio, integrat per la següent documentació:*

- *Memòria, plànol d'emplaçament i justificació de paràmetres urbanístics (D01) amb visat COAIB nº 11/06099/26 de data 06.05.2026.*
- *plànol E03 i E05 amb visat COAIB nº 11/01176/25 de data 06.02.2025.*
- *plànol E01,E02, E04, E06 i E07 amb visat COAIB nº 11/00517/25 de data 21.01.2025.*

a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre que es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.

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

- *Amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació s'aporti justificació mitjançant fotografies del procés constructiu en que quedi ben documentada la restitució de la cambra higiènica (VP B1).*
- *Amb el projecte de legalització presentat, no queda recollida ni autoritzada*



cap intervenció dins la zona de servitud de trànsit i DPMT.

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret».

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia.

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

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

TERCERO. Normativa aplicable.

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico, en relación con la solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas durante el transcurso de las obras de dos viviendas aisladas y piscina, situada en Camí de Sant Carles, 36B. Port d'Andratx (TM Andratx), con referencia catastral n.º 6367905DD4766N0001DA.

El artículo 189 de la LUIB regula la legalización y el artículo 266 del RLUIBM especifica lo siguiente:

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la



documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

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

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

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

QUINTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, fecha 9 de junio de 2026 la Jefa del Servicio de Urbanismo y las Arquitectas Municipales emiten informe técnico favorable a la licencia solicitada **CONDICIONADA** a:

- Con la solicitud de licencia de primera ocupación se aporte justificación mediante fotografías del proceso constructivo en que quede muy documentada la restitución de la cámara higiénica (VP B1).
- Con el proyecto de legalización presentado, no queda recogida ni autorizada ninguna intervención dentro de la zona de servidumbre de tráfico y DPMT.

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

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE DOS VIVIENDAS AISLADAS Y PISCINA**, situada en Camí de Sant Carles, 36B. Port d'Andratx (TM Andratx), con referencia catastral n.º 6367905DD4766N0001DA, solicitada por Andrea Orcel, proyecto de legalización presentado con número de registro 2026-E-RE-6057



Ajuntament d' Andratx

redactado por el arquitecto Jaime Navas Rubio, integrado por la siguiente documentación:

- Memoria, plano de emplazamiento y justificación de parámetros urbanísticos (D01) con visado COAIB n.º 11/06099/26 de fecha 06.05.2026.

-Plano E03 y E05 con visado COAIB n.º 11/01176/25 de fecha 06.02.2025.

- Plano E01,E02, E04, E06 y E07 con visado COAIB n.º 11/00517/25 de fecha 21.01.2025.

Licencia **CONDICIONADA** a:

- Con la solicitud de licencia de primera ocupación se aporte justificación mediante fotografías del proceso constructivo en que quede muy documentada la restitución de la cámara higiénica (VP B1).
- Con el proyecto de legalización presentado, no queda recogida ni autorizada ninguna intervención dentro de la zona de servidumbre de tráfico y DPMT.

1.- Clasificación y calificación del suelo y parámetros urbanísticos:

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: **UNIFAMILIAR AÏLLADA (U)**

Parcel·la	mínima	1000,00m ²
Façana	mínima	20m (8m en cul-de-sac)
Ocupació	màxima	30%
Coeficient	edificabilitat	1m ³ /m ²
Volum	màxim	2.100m ³ per edific.
Aprofitament	màxim	0,33m ² /m ²
Alçada	reguladora	7m
Alçada	màxima	8,5m
Núm.	plantes	2
Reculades	A carrer o ELP	4m/ a mitjanera 3m
Separació	entre	edificis 6m
Àrea	enjardinada	mínima 40%
Índex d'ús residencial 1 habitatge / 1000 m ²		

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **167.326,12 €**.
- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar (restablecimiento) asciende a la cantidad de: **3.240,00 €**.

3.- Plazos:

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

Plazo para la finalización de las obras: **24 meses**.

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

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX '07: Aprovades

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AMAT5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
 Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 77 de 106



Ajuntament d' Andratx

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).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre. Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm 160, de 29.12.17).

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 nº66, de 30.04.15)

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 desembre de 2004 (BOIB núm:188 de 31.12.2004).

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

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

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

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

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

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

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 78 de 106



Ajuntament d' Andratx

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: **167.326,12 €**.
- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar (restablecimiento) asciende a la cantidad de: **3.240,00 €**.

Expedient 1779/2023. Sancionador per Infracció Urbanística					
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1779/2023, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

Primero.- La Junta de gobierno Local en fecha de 24 de febrero de 2023 acordó en el Expediente Núm. 1253/2018 denegar el modificado durante el transcurso de las obras de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina, de la licencia de obras otorgada con núm. de expediente MA-10/2013, proyecto presentado en fecha 02 de noviembre de 2022 (2022-E-RE-9254) con núm. de visado 11/07812/18 de día 6 de septiembre de 2018, redactado por la arquitecta Sra. Paola Oyarzábal Álvarez, solicitado por la SRA. MARÍA ROSA PÉREZ FERNÁNDEZ situado en CARRER EIVISSA, 3 (POLÍGONO 14- PARCELA 533)- S'ARRACÓ, ANDRATX, ya que suponía una variación de la situación de las edificaciones y una variación de parámetros de ocupación, superficie edificada y volumen, por lo que, tal y como dispone el artículo 156 de la LUIB, las obras se tendrían que haber paralizado. Visto que según constaba en el Expediente núm. 5845/2022 ya se había solicitado la licencia de primera ocupación, no se pudo otorgar autorización al modificado solicitado, sino que, en su caso, se indicó que se tendría que solicitar una licencia de legalización. En la misma sesión, la Junta de Gobierno Local acuerda dar traslado a la Unidad de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Segundo.- La Junta de gobierno Local en fecha de 9 de febrero de 2024 acordó en el Expediente Núm. 5369/2023 conceder LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICADO EN EL TRANSCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER EIVISSA, 3 (POLÍGONO 14, PARCELA 533) - S'ARRACÓ (ANDRATX), con referencia catastral 07005A014005330001TA, proyecto con visado COAIB núm. 11/04079/23 de fecha 24 de abril de 2023, redactado por los arquitectos J. Sebastià Company Oliver y Jaume A. Cerdà Guardiola, y presentado en fecha 26 de abril de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-37763), solicitado por la Sra. MARIA ROSA PÉREZ FERNÁNDEZ, y CONDICIONADO a que, previamente a la obtención del certificado municipal de primera ocupación o utilización, se presente la regularización en el registro de la propiedad y en el catastro con los datos adoptados en el proyecto. El mismo acuerdo indica que de conformidad con el informe técnico, quedarán



Ajuntament d' Andratx

legalizadas todas las obras ejecutadas sin el correspondiente título habilitante derivadas del expediente de infracción urbanística n.º 1779/2023 y que el Presupuesto (PEM) de las obras a legalizar asciende a la cantidad de: TREINTA Y TRES MIL SEISCIENTOS CUATRO EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS (33.604,67.-€). En la misma sesión, la Junta de Gobierno Local acuerda dar traslado al Área de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Tercero.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 29 de agosto de 2025 acordó INICIAR un procedimiento sancionador contra MARIA ROSA PEREZ FERNANDEZ, y CIRO MAZZOCCOLA (HEREDEROS DE), en concepto de propietarios, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER EIVISSA 3 (POLIGONO 14 PARCELA 533 - S'ARRACÓ ANDRATX), referencia catastral 07005A014005330001TA, legalizadas con posterioridad (Expediente 5369/2023) consistentes en "LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE MODIFICADO EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA" Nombró instructora y secretaria del expediente a las funcionarias del Ayuntamiento Alicia Álvarez Pulido y Marta Dols Soler, respectivamente.

Cuarto.- La instructora del expediente formula día 13 de octubre de 2025 la propuesta de resolución del expediente de imponer una sanción por importe de 5.250,72 euros a cada uno de los propietarios MARIA ROSA PEREZ FERNANDEZ con DNI ***3126**, y a CIRO MAZZOCCOLA (HEREDEROS DE) con NIE ***0293**, por haber cometido una infracción GRAVE del artículo 163.2.c).i LUIB consistente en ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER EIVISSA 3 (POLIGONO 14 PARCELA 533 - S'ARRACÓ ANDRATX), referencia catastral 07005A014005330001TA, que posteriormente se han legalizado. El presupuesto de legalización es de 33.604,67 euros pero aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 21.002,91.-euros (62,5% del valor de las obras) además de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente por lo que a cantidad anterior se reduciría un 50 %, lo que supone una sanción de 10.501,45.-euros, 5.250.72 a cada uno de los responsables. La notificación de la propuesta a la interesada se produce mediante notificación electrónica con acceso al contenido por María Rosa Pérez Fernández el día 14 de octubre de 2025.

Quinto. Mediante otra diligencia de día 7 de noviembre de 2025, la auxiliar administrativa de Disciplina pone de manifiesto lo siguiente: "(...) el plazo para presentar alegaciones era del 15/10/2025 al 05/11/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance se ha presentado escrito con RGE n.º 2025-E-RE-14026 de fecha 28/10/2025. (...)".

Sexto. Mediante el Registro de entrada indicado núm. 2025-E-RE-14026 el señor Michelangelo Mazzoccola, con NIE ***2513** presenta alegaciones contra la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 80 de 106



propuesta de resolución actuando, según manifiesta, en calidad de hijo y único llamado a la herencia de Doña María Rosa Pérez Fernández, indicando expresamente que no ha aceptado la herencia de los titulares fallecidos, solicitando, sin embargo, que se le ponga de manifiesto el expediente completo y aportando determinados documentos entre los que no se encuentra la justificación de su condición de hijo de los propietarios, de la fecha de la defunción del señor Ciro Mazzoccola, ni de su condición de heredero de los propietarios, ni tampoco su condición de administrador de las herencias yacentes.

Séptimo. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 8 de mayo de 2026, acordó nombrar instructora y secretaria del expediente a las funcionarias del Ayuntamiento Catalina Servera Massanet y Marta Dols Soler, respectivamente

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS

JURÍDICOS

PRIMERO.- En relación con el procedimiento sancionador, el artículo 22 del Decreto 1/2024 establece la obligación de comunicar en los presuntos responsables la propuesta de resolución. Una vez recibida la propuesta de resolución, dispondrán de quince días para formular alegaciones y presentar los documentos u otros elementos de juicio que se estimen pertinentes. De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se consideran interesados en el procedimiento administrativo, además de quienes lo promuevan, los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte y aquellos cuyos intereses legítimos, individuales o colectivos, puedan resultar afectados por la resolución y se personen en el procedimiento en tanto no haya recaído resolución definitiva. Indica también en su número 3 que cuando la condición de interesado derivase de alguna relación jurídica transmisible, el derecho-habiente sucederá en tal condición cualquiera que sea el estado del procedimiento. Sin embargo, el señor Michelangelo Mazzoccola no ha aportado justificación de su condición de interesado en el presente procedimiento, por lo que no pueden ser admitidas las alegaciones ni los documentos presentados.

SEGUNDO.- El artículo 22.3 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears indica que una vez finalizado el trámite de alegaciones a la propuesta de resolución del procedimiento sancionador el órgano instructor trasladará las actuaciones llevadas a cabo al órgano competente para resolver el procedimiento.

TERCERO.- El artículo 24 del Decreto 1/2024 dispone que la resolución que ponga fin al procedimiento deberá ser motivada y resolverá todas las cuestiones planteadas por las personas interesadas, así como las otras cuestiones derivadas del procedimiento. El apartado 1 del artículo 164 LUIB dispone que serán personas responsables de las infracciones urbanísticas con carácter general en los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación, de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo ejecutados, realizados o desarrollados sin concurrencia de los presupuestos legales para su legitimidad: "a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de



Ajuntament d' Andratx

ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurre dolo, culpa o negligencia grave". En este caso, las personas responsables son los propietarios y/o promotores de las obras en el momento de la ejecución de la actuación imputada. No ha podido identificarse al responsable de la herencia yacente del señor **Ciro Mazzoccola**. El artículo 163.2.c)i. de la LUIB dispone que es una infracción GRAVE ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesitan proyecto técnico, en el caso tendrán la condición de infracción leve. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB. El presupuesto de legalización es de 33.604,67 euros. Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supone una sanción de 21.002,91 euros (62,5% del valor de las obras). En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior debe reducirse en un 50 %, lo que supone una sanción de 10.501,45 euros, 5.250,72 euros a cada uno de los propietarios y/o promotores de las obras legalizadas. A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente ACUERDO

PRIMERO.- INADMITIR las alegaciones y demás documentación presentada por el señor **Michelangelo Mazzoccola**, con NIE ***2513** por Registro de entrada núm. 2025-E-RE-14026 de 18 de octubre de 2025 al no justificar su condición de interesado en el procedimiento de acuerdo con el artículo 4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

SEGUNDO.- IMPONER a **MARIA ROSA PEREZ FERNANDEZ**, con DNI núm. ***3126** y a **CIRO MAZZOCCOLA (HEREDEROS DE)**, con NIE núm. ***0293** una sanción de 5.250,72 euros a cada uno, por la comisión de una infracción grave tipificada en el artículo 163.2.c)i de la LUIB, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en **CARRER EIVISSA, 3 (POLÍGONO 14, PARCELA 533) - S'ARRACÓ (ANDRATX)**, con referencia catastral 07005A014005330001TA, que posteriormente han sido legalizados. Se adjuntan al presente acuerdo las liquidaciones de las sanciones.

TERCERO.- NOTIFICAR los acuerdos en parte bastante a las personas interesadas

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AMAT5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 82 de 106



con indicación de que contra los mismos, que ponen fin a la vía administrativa, se puede interponer con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición deberá presentarse en el Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes citada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contencioso administrativa. Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante la Sección Contencioso-Administrativa del Tribunal de instancia competente en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

CUARTO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación.

Expedient 6036/2026. Sancionador per Infracció Urbanística					
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6036/2026, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 9 de julio de 2026 la Policía Local de Andratx remite informe sobre posibles obras sin licencia en una presunta zona verde frente n.º 29 de calle Violí Port d'Andratx.

2º.- En fecha 13 de julio de 2026 la Celadora Municipal emite informe por una inspección realizada en esa misma fecha en CL VIOLI Suelo (ANDRATX) – referencia catastral n.º 6866320DD4766N0001WA, suelo urbano - PA·ELP 4277, en el que indica que hay obras sin título habilitante en curso de ejecución:

“Personada en la citada situació es comprova que s’ha dut a terme una ocupació i excavació en una zona d’uns 60 m2 aprox. i s’està duent a terme una estructura per la instal·lació de casetes d’obres en el solar destinat a zona verda pública del carrer Violí.

L’encarregat present en la inspecció ens mostra les llicència d’obres de 4678/2019 i 4512/2029 però són del solars situats en front la zona verda. Aquest em posa en



Ajuntament d' Andratx

contacte amb el Sr. Damian Coleto gerent de Permisa SL B07593932 que manifesta que no té autorització municipal però si correus electrònics informat de l'autorització i l'acceptació de les feines (manifesta que consti aquest fet a l'informe de inspecció) també posa de manifest que no hi ha tècnic que assumeixi l'obra.

[...]

- *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

1.-Obres d'excavació i moviment de terres per escalonar i anivellar el terreny, uns 40 m3 aprox.

2.-L'execució de 12 pilars de bloc de formigo amb possible cimentació i ferro.

Aquests, aparentment, no estan acabat i s'està col·locant bigues d'unió entre aquests pilars”.

Identifica como titular al Ayuntamiento de Andratx y como persona responsable al constructor PERMISA, S.L. B0759****.

3º.- En fecha 9 y 14 de julio de 2026 se remitieron los anteriores informes al Departamento de Patrimonio.

4º.- Mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio n.º 3461, de 14 de julio de 2026, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL VIOLI Suelo (ANDRATX) – referencia catastral n.º 6866320DD4766N0001WA, a PERMISA, S.L., B0759****.

La resolución se notificó a la entidad interesada en fecha 14 de julio de 2026.

5º.- En fecha 20 de julio de 2026 la Celadora Municipal emite el informe n.º 175 en el que indica:

“Personada en la citada situació, dia 15/07/2026 a les 10:16h., per dur a terme la notificació del Decret 2026-3461 on es suspenen les obres que s'estan duent a terme a la zona verda de carrer Violi. Es constata que, en el moment de la inspecció, els treballs es troben completament aturats. Es localitza l'encarregat de l'empresa constructora (el qual també es trobava treballant en el solar situat just al davant) i se li fa lliurament efectiu de la notificació de l'esmentat Decret.

Es procedeix a la col·locació del cartell informatiu de la suspensió de les obres. Dia 17/07/2026 a les 13h., em torn a personada a la situació de referència i es comprova que les obres estan aturades. El cartell informatiu de la suspensió segueix perfectament col·locat i visible al lloc on es va instal·lar”.

6º.- En fecha 28 de julio de 2026 la Arquitecta Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que las valora en 4.185,56 € y realiza las siguientes observaciones: *“La ejecución de las obras descritas, son manifiestamente CONTRARIAS AL ORDENAMIENTO URBANÍSTICO, al estar situadas en suelo clasificado como URBANO – ESPACIO LIBRE PÚBLICO de TITULARIDAD MUNICIPAL, y por tanto NO SON LEGALIZABLES. El plazo estimado de las tareas materiales de reposición es de TRES SEMANAS.”.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 84 de 106



A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.
- d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.
- e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.
- f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.
- g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.



Ajuntament d' Andratx

- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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

2. La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 86 de 106



las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.

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

«a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.

b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.

c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.

d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.

e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.

f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

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

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran persona presuntamente responsable al constructor PERMISA, S.L. B0759****, de conformidad con los informes de la inspectora de obras que obran en el expediente.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción grave: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de



construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística. Y, de conformidad con el 163.2.d).iii LUIB se considera **INFRACCIÓN MUY GRAVE** *“Las tipificadas como graves en el apartado anterior, cuando afecten a: [...] Parques, jardines, espacios libres, infraestructuras y otras reservas para dotaciones”*.

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en terrenos destinados a parques, jardines o espacios libres, equipamientos, infraestructuras y otras reservas para dotaciones se sancionará con multa del 150 al 300% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 225 % del valor de las obras.

Según la valoración cautelar de las obras, corresponde imponer una sanción de **9.417,51 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, el restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

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

Undécimo.- El artículo 187 de la misma ley regula la medida cautelar de suspensión:

“Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de



*edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, **el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos.** Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, **incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento**, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción”.*

El apartado 2 del artículo 187 dispone que se actuará de la misma manera:

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.
- b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.
- c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.
- d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.
- e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso. En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el recinto de las obras, instalaciones o usos.

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.



De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. **Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.**

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.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio n.º 3461, de 14 de julio de 2026 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra PERMISA, S.L., B0759****, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL VIOLI Suelo (ANDRATX) – referencia catastral n.º 6866320DD4766N0001WA, consistentes en:

- Excavación y movimiento de tierras, unos 40 m³ aproximadamente, para escalonar y nivelar el terreno.
- Ejecución de 12 pilastras de bloque de hormigón, con posible cimentación, y vigas de unión entre los pilares. Según se observa en las imágenes del informe de inspección, y por las dimensiones de los bloques de hormigón, estas pilastras tienen una altura aproximada de 1 m.

Y como consecuencia:

A) Visto que las obras son manifiestamente ilegalizables (*al estar situadas en suelo clasificado como URBANO – ESPACIO LIBRE PÚBLICO de TITULARIDAD MUNICIPAL*) se prescinde del requerimiento para que las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

Indicar que para el caso de presentar el proyecto de restablecimiento del art. 193 LUIB, el plazo de las tareas materiales de restablecimiento es de tres (3) semanas.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2237, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195



y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretario a MARTA DOLS SOLER, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra PERMISA, S.L., B0759****, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL VIOLI Suelo (ANDRATX) – referencia catastral n.º 6866320DD4766N0001WA, consistentes en:

- Excavación y movimiento de tierras, unos 40 m³ aproximadamente, para escalonar y nivelar el terreno.
- Ejecución de 12 pilastras de bloque de hormigón, con posible cimentación, y vigas de unión entre los pilares. Según se observa en las imágenes del informe de inspección, y por las dimensiones de los bloques de hormigón, estas pilastras tienen una altura aproximada de 1 m.

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción **MUY GRAVE** del artículo 163.2.d).iii de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 150 al 300% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 225 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **9.417,51 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2237, de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a MARTA DOLS SOLER, que puede/n ser recusada/s si el



afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, el restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

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

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante



Ajuntament d' Andratx

la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra los puntos segundo, tercero y cuarto del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación.

Expedient 6078/2026. Sancionador per Infracció Urbanística					
Favorable	Tipus de votació: Ordinaria			Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0				
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents	
Primera	6	0	0	0	

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6078/2026, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 14 de julio de 2026 la Celadora Municipal emite informe por una inspección en CL FARMACEUTIC GONZALEZ 4 A – PORT D'ANDRATX, referencias catastrales n.º 7575606DD4777N0002PP y 7575606DD4777N0003AA, en el que indica que hay obras en ejecución sin título habilitante:

“• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

1.-*Les obres descrites a l'expedient 1883/2026*

2.-*Instal·lació de sate a la façana posterior, uns 28 m2.*

3.-*Execució d'una obertura en la façana exterior d'un metre quadrat aprox.*

4.-*Reforç estructural d'una jàssera d'uns 4 m lineals aprox. amb l'adició de perfils metàl·lics.*

5.-*Possible agrupació de dos habitatges amb referències cadastrals 7575606DD4777N0002PP i 7575606DD4777N0003AA”.*

Estado de las obras: no acabadas, en curso de ejecución.

Asimismo identifica como persona presuntamente responsable al propietario catastral actual:

“*Propietaris cadastrals actuals:*

7575606DD4777N0002PP i 7575606DD4777N0003AA:

*BATTEFELD DIETMAR DIETER MICHAEL ****1582* 100,00% de Propietat”*

2º.- Mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio de 14 de julio de 2026 se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL FARMACEUTIC GONZALEZ 4 A – PORT



D'ANDRATX, referencias catastrales n.º 7575606DD4777N0002PP y 7575606DD4777N0003AA, a BATTEFELD DIETMAR DIETER MICHAEL, con NIE n.º ****1582*.

La resolució se notificó a BATTEFELD DIETMAR DIETER MICHAEL en fecha 15 de julio de 2026.

3º.- En fecha 15 de julio de 2026 la Celadora Municipal emite informe n.º 169 en el que indica:

“Atès el Decret 2026-3480 de suspensió de les obres del CL FARMACÈUTIC GONZÁLEZ 4a, que consta a l'expedient 6078/2026, sancionador per infracció urbanística. Es realitza la inspecció acompanyada de l'arquitecta municipal, per dur a terme la notificació del Decret de referència i dur a terme la inspecció oportuna i comprovar l'estat de l'estructura, ja que en l'anterior inspecció es va detectar un reforç estructural.

Personada en la citada situació, el 15/07/2026 a les 10:40h. Es comprova que l'obra està completament tancada i aparentment no hi ha ningú. Per la qual cosa no es pot dur a terme la notificació del citat Decret. No obstant, es deixa penjat el cartell informatiu de la suspensió.

Ens traslladam a un altre emplaçament i a les 11:15h., es torna a passar per davant l'obra, on hi ha el vehicle municipal, i hi ha dos senyors que ens esperen per sol·licitar informació i manifesten fer feina a l'obra però no tenen clau, no es volen identificar, i després obrin la porta amb un ferro i, per tant, es crida a la Policia.

Una vegada la Policia es present i identifiquen al Sr. Pruteanu Zavastian, entrem a l'edificació i s'observa que s'ha dut a terme una reforma total amb reforç estructural a 3 jàssenes i execució d'un forjat.

També es comprova el mal estat general dels forjats i l'absència d'apuntament dels possibles elements estructurals afectats.

Des de la planta primera, i a causa dels desprendiments del recobriment de part dels elements estructurals de formigó, es detecta la deterioració i un estat de corrosió avançat de les armadures.

Per tant, s'obri l'expedient 6129/2026 per estudiar una possible ruïna física.

Paral·lelament a aquesta situació, es notifica la suspensió de les obres al Sr. Pruteanu Zavastian Y-8290461-X, que posa de manifest que ell només es un treballador de l'empresa H+H Projectum SL B-16350746.

[...]

Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

1.-Reforma total de la planta pis 1º i 2º amb demolició d'una de les escales existents i execució d'un forjat de 9m2 aprox. per el tancament del forat d'escala d'accés a planta pis 2º, segons croquis adjunt a l'expedient 1883/2026.

2.-Instal·lació de sate a la façana posterior, uns 28 m2.

3.-Execució d'una obertura en la façana exterior d'un metre quadrat aprox.



4.-Reforç estructural de tres jàsseres d'uns 4 m lineals aprox. amb l'adició de perfils metàl·lics.

5.-Possible agrupació de dos habitatges amb referències cadastrals 7575606DD4777N0002PP i 7575606DD4777N0003AA.

[...]

VII) Persones responsables:

Propietaris cadastrals actuals:

7575606DD4777N0002PP i 7575606DD4777N0003AA:

BATTEFELD DIETMAR DIETER MICHAEL ****1582* 100,00% de Propietat

Constructor:

H+H Projectum SL B-1635****”.

4º.- Consta expediente relacionado de orden de ejecución núm. 6174/2026.

5º.- En fecha 28 de julio de 2026 la Arquitecta Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en que las valora en 133.900,00 € y realiza las siguientes observaciones: “La ejecución de las obras descritas, no son manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico y a priori serían legalizables, siempre y cuando se concedan los permisos necesarios y se cumpla con la normativa urbanística vigente del municipio. El plazo estimado de las tareas materiales de reposición es de TRES MESES”.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento el artículo 188 LUIB indica que el acto de iniciación incluirá el siguiente contenido mínimo:

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.
- b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.
- c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.



d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.

f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.

g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.*
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.*
- d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.*
- e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.*
- f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.*



- g) *El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.*
- h) *El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.*
- i) *Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.*
- j) *La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.*
- k) *La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.*
- l) *El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.*
- m) *Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.*
- n) *La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.*
2. *La resolución de inicio se comunicará al órgano instructor, al cual se trasladarán todas las actuaciones llevadas a cabo, y se notificará a las personas interesadas en el procedimiento. Así mismo, se ha de comunicar a la persona denunciante cuando las normas reguladoras del procedimiento así lo prevean. ”.*
- Quinto.-** El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:
- «a) *Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.*
- b) *Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.*
- c) *Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*
- d) *Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.*
- e) *Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.*
- f) *Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar*



alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

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

“a) Las personas propietarias, las promotoras o las constructoras, según se definan en la legislación en materia de ordenación de la edificación, urbanizadoras y todas las otras personas que tengan atribuidas facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos, así como el personal técnico titulado director de estos, y el redactor de los proyectos cuando en estos últimos concorra dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran personas presuntamente responsables a BATTEFELD DIETMAR DIETER MICHAEL, con NIE n.º ****1582*, en concepto de propietario, y a H+H Projectum SL, con NIF nº B-1635****, en concepto de constructor, de conformidad con los informes de la inspectora de obras que obran en el expediente.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

Según la valoración cautelar de las obras, corresponde imponer una sanción de **100.425,00 € a cada uno**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Octavo.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo



187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

e) A efectos del pago de la sanción reducida y de su constancia en el expediente, el interesado puede solicitar al instructor la información necesaria en relación con el sistema que debe utilizar y, si corresponde, el lugar web en el que se facilita el procedimiento de pago. El instructor ha de hacer constar en el expediente esta



solicitud, que comportará la suspensión del procedimiento por un plazo de diez días hábiles, en relación con el impulso de nuevos trámites, a efectos de que el interesado pueda realizar el pago y justificarlo para que conste en el procedimiento sancionador. El instructor ha de informar al interesado que, si no realiza el pago en dicho plazo, se continuará la tramitación del procedimiento.

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

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

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

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

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

Undécimo.- El artículo 187 de la misma ley regula la medida cautelar de suspensión:

“Cuando un acto de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que esté sujeto a cualquier aprobación o licencia urbanística o comunicación previas, se realice, ejecute o desarrolle sin estos títulos habilitantes o, en su caso, sin orden de ejecución, o contraviniendo las condiciones, **el órgano administrativo competente ordenará, en todo o en la parte que proceda, la suspensión inmediata de las obras o el cese del acto o el uso en curso de ejecución, de realización o de desarrollo, como también el suministro de cualesquiera servicios públicos.** Esta medida se adoptará cuando se aprecie la concurrencia de las circunstancias anteriores, **incluso con carácter previo al inicio del procedimiento de restablecimiento**, y se preservará la proporcionalidad debida entre sus efectos y las circunstancias y la naturaleza de la presunta infracción”.

El apartado 2 del artículo 187 dispone que se actuará de la misma manera:

a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.



Ajuntament d' Andratx

b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.

c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.

d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.

e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el mismo. Una vez que hayan transcurrido 24 horas desde la notificación sin que se haya cumplido la orden notificada, se podrán precintar las obras, las instalaciones o el uso. En caso de que en el momento de notificar la orden de suspensión en el lugar de las obras o usos no se encuentre presente ninguna persona relacionada con la ejecución, el personal de la administración podrá colocar en un lugar visible un cartel informativo de la suspensión, donde se hará constar expresamente la fecha y la hora en que se cuelga el cartel y que el transcurso del plazo de 24 horas a partir del momento de la colocación del cartel sin que se haya cumplido la orden habilitará el precinto de las obras, instalaciones o usos.

Se dará traslado de la orden de suspensión a las empresas suministradoras de servicios públicos para que en el plazo máximo de 24 horas interrumpan estos servicios.

La orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

De acuerdo con el apartado 5 del artículo 187, cuando las medidas cautelares se ordenen antes de iniciarse el procedimiento de restablecimiento, se confirmarán, modificarán o levantarán en el acto que inicie el mismo, que se dictará en el plazo de quince días a partir de la fecha en que se decidan las medidas. **Estas quedarán sin efecto si se incumpliera cualquiera de las dos condiciones mencionadas.**

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.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio n.º 3480, de 14 de julio de 2026 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 102 de 106



en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra BATTEFELD DIETMAR DIETER MICHAEL, con NIE n.º ****1582*, en concepto de propietario, y a H+H Projectum SL, con NIF nº B-1635****, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL FARMACEUTIC GONZALEZ 4 A – PORT D'ANDRATX, referencias catastrales n.º 7575606DD4777N0002PP y 7575606DD4777N0003AA, consistentes en:

- 1.- Reforma total de la planta piso 1º y 2º con demolición de una de las escaleras existentes y ejecución de un forjado de 9m2 aprox. en el cierre del agujero de escalera de acceso a planta piso 2º, según croquis adjunto en el expediente 1883/2026.
- 2.- Instalación de SATE en la fachada posterior, unos 28 m².
- 3.- Ejecución de una apertura en la fachada exterior de un metro cuadrado aprox.
- 4.- Refuerzo estructural de tres jácenas de unos 4 m lineales aprox. con adición de perfiles metálicos.
- 5.- Posible agrupación de dos viviendas con referencias catastrales 7575606DD4777N0002PP y 7575606DD4777N0003AA.

Y como consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de dos (2) meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

Indicar que para el caso de presentar el proyecto de restablecimiento del art. 193 LUIB, el plazo de las tareas materiales de restablecimiento es de tres (3) meses.

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2237, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretario a MARTA DOLS SOLER, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra BATTEFELD DIETMAR



Ajuntament d' Andratx

DIETER MICHAEL, con NIE n.º ****1582*, en concepto de propietario, y a H+H Projectum SL, con NIF nº B-1635****, en concepto de constructor, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL FARMACEUTIC GONZALEZ 4 A – PORT D'ANDRATX, referencias catastrales n.º 7575606DD4777N0002PP y 7575606DD4777N0003AA, consistentes en:

- 1.- Reforma total de la planta piso 1º y 2º con demolición de una de las escaleras existentes y ejecución de un forjado de 9m2 aprox. en el cierre del agujero de escalera de acceso a planta piso 2º, según croquis adjunto en el expediente 1883/2026.
- 2.- Instalación de SATE en la fachada posterior, unos 28 m².
- 3.- Ejecución de una apertura en la fachada exterior de un metro cuadrado aprox.
- 4.- Refuerzo estructural de tres jácenass de unos 4 m lineales aprox. con adición de perfiles metálicos.
- 5.- Posible agrupación de dos viviendas con referencias catastrales 7575606DD4777N0002PP y 7575606DD4777N0003AA.

Y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 8.4 del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **100.425,00 € a cada uno**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2237, de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

D) Nombrar instructora del procedimiento sancionador a MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG y secretaria a MARTA DOLS SOLER, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 104 de 106



E) Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un **60%**; y un **50%**, si se hace después de la resolución que ordena el restablecimiento pero dentro del plazo otorgado al efecto. En este último supuesto, se tiene que devolver el importe correspondiente en caso de que ya se haya satisfecho. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley.

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra los puntos segundo, tercero y cuarto del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

QUINTO.- NOTIFICAR la resolución a la persona denunciante que consta en el expediente n.º 5994/2026 AP.

SEXTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación.

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: 2026-0031 Data: 05/08/2026

Codi Validació: AM4T5FDJAYJ3CX2N5C2EGPK2W
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 106 de 106

