

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

| Expedient núm.                   | Òrgan col·legiat      |
|----------------------------------|-----------------------|
| JGL/2026/31                      | Junta de Govern Local |
| DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ |                       |

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

7 d'agost de 2026

**Durada:**

Des de les 9:00 fins a les 9:30

**Lloc:**

Sala de Junes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

| Nom i Cognoms              | Tipus de membre       | Assisteix | Observacions |
|----------------------------|-----------------------|-----------|--------------|
| Antoni Nicolau Martin      | Membre amb dret a vot | Sí        |              |
| Beatriz Casanova Fuentes   | Membre amb dret a vot | Sí        |              |
| ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO | Membre amb dret a vot | Sí        |              |
| Juan Forteza Bosch         | Membre amb            | Sí        |              |

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 59



## Ajuntament d' Andratx

|                      |                       |    |  |
|----------------------|-----------------------|----|--|
|                      | dret a vot            |    |  |
| Magdalena Juan Pujol | Membre amb dret a vot | Sí |  |
| ivan sanchez sanchez | Membre amb dret a vot | Sí |  |

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

| A) PART RESOLUTIVA                        |                                                      |           |                              |         |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Aprovació de l'acta de la sessió anterior |                                                      |           |                              |         |
| Favorable                                 | Tipus de votació: Ordinària                          |           | 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 9768/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva - concessió subvenció per entitats culturals, educatives i juvenils del municipi d' Andratx per l'exercici 2026 |         |                                                      |             |                              |
| Favorable                                                                                                                                                                     |         | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |             | 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                            |

Examinada la documentación obrante en el expediente 9768/2025 relativo a la convocatoria de subvenciones por concurrencia competitiva a las entidades educativas, culturales y juveniles del municipio de Andratx para el ejercicio 2026.

El 30 de abril de 2026 se aprueba por Junta de Gobierno Local, la convocatoria de subvenciones a las entidades educativas, culturales y juveniles del municipio de Andratx para el ejercicio 2026.

El 14 de mayo de 2026 se publican las Bases y el Extracto de la convocatoria de las bases reguladoras de las Subvenciones de Educación, Cultura y Juventud 2026 en



## Ajuntament d' Andratx

el Boletín Oficial de las Islas Baleares (BOIB) núm. 61.

La dotación económica total de la convocatoria es de 120.000,00€ a cargo de la partida presupuestaria 330. 48001 establecido en el punto sexto de las Bases.

El total del importe de la concesión de subvenciones es de 95.974,33€ a conceder a las siguientes entidades educativas, culturales y juveniles del municipio de Andratx según la siguiente baremación y puntuación obtenida:

- Fibló de Cap con CIF \*\*\*7239\*\*: 3.689,75€
- Associació Mestresses de Casa d'Andratx con CIF \*\*\*5646\*\*: 2.789,05€.
- Associació Amics de Sant Elm con CIF \*\*\*6790\*\*: 6.250,00€.
- AMPA del Port d'Andratx con CIF \*\*\*4493\*\*: 4.462,61€
- Associació per a la Promoció de Joves Promeses Musicals con CIF \*\*\*9629\*\*: 6.250,00€.
- AFA CEIP Els Molins de s'Arracó con CIF \*\*\*4564\*\*: 12.500,00€
- Associació Cultural Barbara Weil (I) con CIF \*\*\*6384\*\*: 5.500,00€.
- Associació Cultural Voramar con CIF \*\*\*4189\*\*: 5.950,00€
- AFA CEIP Els Molins de s'Arracó (II) con CIF \*\*\* 4564\*\*: 6.250,00€
- Agrupació Folklorica Comarcal Aires d'Andratx con CIF \*\*\*2755\*\*: 6.250,00€
- APIMA CEIP Es Vinyet con CIF \*\*\*7949\*\*: 6.250,00€
- Associació Caparrots de s'Arracó con CIF \*\*\*4925\*\*: 1.130,00€
- Associació Cultural Barbara Weil (II) con CIF \*\*\*6384\*\*: 4.861,00€.
- Ruth Mateu Vinent - Obra Cultural Balear d'Andratx con CIF \*\*\*0701\*\*: 6.250,00€.
- Associació Carreters i Cavallistes d'Andratx con CIF \*\*\*4687\*\*: 3.814,95€
- Associació Es Gerret con CIF \*\*\*9988\*\*: 121,47€.
- Red de Guitarristas con CIF \*\*\*8684\*\*: 5.500,00€
- Associació Cultural Sa Taronja con CIF \*\*\*9318\*\*: 2.730,00€.
- Associació Arxiu viu d'Andratx con CIF \*\*\*9802\*\*: 5.425,50€

El 14 de julio de 2026 emitido informe favorable el Técnico de Cultura, Juventud y Educación sobre las solicitudes de subvención presentadas.

El 15 de julio de 2026 emitido informe favorable de autorización y disposición del gasto por parte de la Intervención Municipal, siempre y cuando se presente la documentación a justificar la mencionada subvención en el período establecido.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 59



## Ajuntament d' Andratx

La regidora que subscribe, PROPONE a la Junta de Gobierno Local:

**PRIMERO.** Conceder las siguientes subvenciones a las diferentes asociaciones:

| Asociación                                              | CIF       | Importe concedido |
|---------------------------------------------------------|-----------|-------------------|
| Fibló de Cap                                            | ***7239** | 3.689,75€         |
| Associació Mestresses de Casa d'Andratx                 | ***5646** | 2.789,05€         |
| Associació Amics de Sant Elm                            | ***6790** | 6.250,00€         |
| AMPA del Port d'Andratx                                 | ***4493** | 4.462,61€         |
| Associació per a la Promoció de joves promeses musicals | ***9629** | 6.250,00€         |
| AFA CEIP Els Molins de S'Arracó                         | ***4564** | 12.500,00€        |
| Associació Cultural Barbara Weil (I)                    | ***6384** | 5.500, 00€        |
| Associació Cultural Voramar                             | ***4189** | 5.950,00€         |
| AFA CEIP Els Molins de S'Arracó (II)                    | ***4564** | 6.250,00€         |
| Agrupació Folklòrica Comarcal Aires d'Andratx           | ***2755** | 6.250,00€         |
| APIMA CP Es Vinyet                                      | ***7949** | 6.250,00€         |
| Associació Caparrots de S'Arracó                        | ***4925** | 1.130,00€         |
| Associació Cultural Barbara Weil (II)                   | ***6384** | 4.861,00€         |
| Ruth Mateu Vinent - Obra Cultural Balear d'Andratx      | ***0701** | 6.250,00€         |
| Associació Carreters i Cavallistes d'Andratx            | ***4687** | 3.814,95€         |
| Associació Es Gerret                                    | ***9988** | 121,47€           |
| Red de Guitarristas                                     | ***8684** | 5.500,00€         |
| Associació Cultural Sa Taronja                          | ***9318** | 2.730,00€         |
| Associació Arxiu Viú d'Andratx                          | ***9802** | 5.425,50€         |

**SEGUNDO.** Disponer la cantidad de 95.974,33€, a favor de los beneficiarios de la subvención relacionados en el punto anterior con su correspondiente importe a cargo de la partida presupuestaria Núm. 330.48001.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 59



## Ajuntament d' Andratx

**TERCERO.** Publicar en el tablón de anuncios, en la página web del Ayuntamiento de Andratx y en la BDNS.

**CUARTO.** Dar traslado del presente acuerdo a la Intervención Municipal y al departamento de Recaudación del Ayuntamiento de Andratx para formalizar las correspondientes concesiones.

| Expedient 4475/2026. Accions de Caràcter Cultural - BASES V JORNADES D'ESTUDIS LOCALS |         |                                                      |             |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Favorable                                                                             |         | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |             | 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                            |

**1.-** Vista la provisió de la Regidora de Cultura de dia 19 de maig de 2026 on sol·licita els informes jurídics, tècnics i de fiscalització per tal de poder convocar les V jornades d'estudis locals 2026.

**2.-** Vist les bases de la convocatòria que es transcriuen literalment a continuació:

### «BASES V JORNADES ESTUDIS LOCALS ANDRATX 2026

#### PRESENTACIÓ

L'Ajuntament d'Andratx convoca les V Jornades d'Estudis Locals d'Andratx com a resposta a la necessitat de descobrir, recordar, conservar i fomentar el coneixement de la identitat, la nostra història i la realitat sociocultural i econòmica del nostre Municipi.

Seran objecte d'estudi aspectes com la història i la formació dels nuclis urbans que formen Andratx, el desenvolupament del turisme i la seva influència en la realitat socioeconòmica, el foment i preservació del nostre patrimoni i la nostra cultura popular, l'educació, la societat... Es a dir, tots els fets que han incidit fortament a l'evolució física i sociològica del Municipi durant tota la seva història i al mateix temps el coneixement geogràfic i del medi natural, així com la relació entre les poblacions i entorn natural, provocant una profunda transformació de l'espai.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3QYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 59



## Ajuntament d' Andratx

Les jornades van dirigides a investigadors, doctorats, universitaris, estudiants i a totes les persones interessades en la temàtica local.

### OBJECTIUS

Les Jornades volen afavorir el coneixement sobre temes diversos d'interès relacionats amb Andratx, des del rigor i la contrastació de la informació servint de punt de trobada, discussió i debat entre diferents persones que tenen un interès comú, Andratx, per tal de fomentar l'esperit crític i així poder entendre millor la nostra pròpia història.

Donar a conèixer les comunicacions presentades mitjançant la publicació en paper i també en format digital.

1. Les V Jornades d'Estudis Locals d'Andratx tendran lloc els dies 13 i 14 de novembre de 2026 a la Sala de Plens de l'Ajuntament d'Andratx.

2. Les comunicacions hauran de ser originals i inèdites.

3. El tema que s'hi tracti haurà de ser el municipi d'Andratx des de qualsevol dels camps de la investigació, emmarcat dins la cultura i el territori.

4. La data límit d'inscripció de les comunicacions és el dia 9 d'octubre de 2026. En el moment de la inscripció caldrà lliurar un resum de la comunicació on apareixerà el nom de l'autor/a de la investigació, la seva titulació i un abstract d'entre 200 i 300 paraules aproximadament així com 5 paraules clau.

5. El termini de presentació de comunicacions acaba dia 18 desembre 2026. Amb l'ànim d'oferir les màximes garanties de difusió a tots els comunicants, aquests hauran d'enviar les seves comunicacions en suport informàtic a la direcció [cultura@andratx.es](mailto:cultura@andratx.es), les investigacions que no siguin presentades i defensades no tendran possibilitat de ser publicades.

L'assistència com a oient és oberta. S'han de facilitar les dades personals i de contacte al Casal de Can Riera, abans del dia 13 de novembre 2026. O bé al mail [cultura@andratx.es](mailto:cultura@andratx.es).

Per les inscripcions s'habilitarà també un formulari tant per la presentació de Comunicacions com la participació com oient.

6. Les V Jornades d'Estudis Locals d'Andratx: Cultura i Territori, s'iniciaran amb una



## Ajuntament d' Andratx

---

ponència inaugural.

7. La responsabilitat de l'organització de les Jornades d'Estudis Locals recaurà en la Regidoria de Cultura de l'Ajuntament d'Andratx.

8. Per altra banda, la Comissió Científica és l'encarregada de vetllar per la qualitat científica de les comunicacions i podrà decidir sobre la lectura i/o edició de les comunicacions presentades.

Per això, Ajuntament i Comissió Científica col·laboraran al màxim amb la voluntat d'obrir les Jornades a la participació de qualsevol ciutadà per tal d'afavorir que qualsevol persona pugui aportar el seu granet d'arena al coneixement d'Andratx.

9. Tots els comunicants tendran dret a certificat d'assistència. Per altra banda, l'assistència a les V Jornades d'Estudis Locals d'Andratx: Cultura i Territori com a oient és oberta. En el cas de voler obtenir un diploma d'assistència o la carpeta de documentació és suficient notificar, mitjançant un correu electrònic a l'Àrea de Cultura de l'Ajuntament d'Andratx, les dades personals de la persona interessada (Centre Can Riera, tel. 971 628018, cultura@andratx.es )

10. Per part del departament de Cultura s'expediran els corresponents certificats d'assistència o bé de participació a les Jornades.

11. L'Àrea de Cultura de l'Ajuntament d'Andratx es compromet a l'edició de les actes de les comunicacions que la Comissió Científica de les V Jornades d'Estudis Locals d'Andratx: Cultura i Territori hagi seleccionat. L'Ajuntament podrà editar tant de forma escrita com digital els treballs presentats i publicar-los i divulgar-los mitjançant edicions escrites o digitals, i cedir-los a qualsevol institució docent. En qualsevol cas es farà constar que l'article ha format part de les V Jornades d'Estudis Locals d'Andratx.

12. Una vegada publicat el volum de les V Jornades, se'n lliuraran 5 exemplars per cada comunicació individual i 10 exemplars per cada comunicació col·lectiva.

13. Qualsevol incidència no prevista en aquestes bases relativa al contingut o forma de les comunicacions presentades la resoldrà la Comissió Científica

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 59



## Ajuntament d' Andratx

i/o el departament de Cultura de l'Ajuntament d'Andratx.

### COMPOSICIÓ DE LA COMISSIÓ CIENTÍFICA

Margarita Grimaldos Vich: graduada en Història i Master en Patrimoni Cultural.

Sra. Trinidad Ortega, Llicenciada en Biòloga.

Gabriel Pujol Alemany: Doctor en turisme per la UIB

Secretari de la comissió científica de les Jornades d'Estudis Locals.

Sr. Miquel Àngel Marroig, Llicenciat en pedagogia i Tècnic de Cultura, Educació i Joventut de l'Ajuntament d'Andratx.

Andratx, document signat electrònicament\*»\*

**3.-** Vist l'informe jurídic de dia 23 de juny de 2026\*\*.\*\*

### La regidora qui subscriu proposa a la junta de Govern Local:

- 1.- Aprovar les bases de la convocatòria de les V Jornades d'Estudis Locals.
- 2.- Publicar les Bases al BOIB i tauler d'anuncis.
- 3.- Notificar als departaments implicats: Cultura, intervenció.

| Expedient 5103/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic |         |                                                      |             |                              |
|----------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Favorable                                                            |         | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |             | 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 **5103/2023**, relativo a la solicitud de **LEGALIZACIÓN, DE AMPLIACIÓN Y PROYECTO BÁSICO DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA, REFORMA, AMPLIACIÓN Y NUEVA PISCINA A EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS**, situado en **Avda. BARTOMEU ESTEVA, 17** con referencia catastral 0405802DD5800S0001ZW, solicitado por Jaime Vegas Ribot, se han tenido en consideración los siguientes

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 10 de marzo de 2023, la parte interesada registró en este



## Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización, de ampliación, y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda y de reforma, ampliación y nueva piscina a edificio de viviendas entre medianeras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273).

2º.- En fecha 22 de junio de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273).

3º.- En fecha 23 de agosto de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado.

4º.- En fecha 10 de septiembre de 2024 la Arquitecta Técnica Municipal emite informe de deficiencias, que disponía:

*“Consideracions tècniques:*

*Vista la documentació presentada amb registre 2023-E-RE-2273 i tota la restant inclosa a l'expedient s'emet el següent informe:*

*1. Ates que el projecte es va presentar en data 10/03/2023 i completat amb la documentació requerida el 23/06/2023 li serà d'aplicació la Revisió de les Normes Subsidiaries del municipi d'Andratx aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023. (BOIB núm: 62 de 13-05-23).*

*2. Es presenta el projecte amb el títol de «Cambio de usos de local a vivienda, reforma y ampliación de vivienda inifamiliar entre medianera y nueva piscina».*

*Segons es pot veure a la descripció cadastral i nota de registre aportada a la planta pis (a la que no s'actua) ja existeix un habitatge per tant es tractaria de un edifici plurifamiliar en el que haurà de procedir-se a la divisió horitzontal.*

*3. Examinats els expedients aportats per l'arxiu municipal i facilitats per la gestió administrativa del Departament d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, l'edificació original anterior a 1956 va ser objecte de reforma i ampliada en planta pis segons expedient LO1982/364 i posteriorment ampliada amb un traster i porxo en planta baixa segons expedient MA1997/013.*

*Amb els expedients facilitats no s'ha pogut constatar la legalitat de de l'edificació*



## Ajuntament d' Andratx

*amb tota la seva configuració actual ja que no consta autorització per l'ampliació de la tercera crugia de l'edificació principal.*

*S'haurà d'acreditar la legalitat de l'edificació amb tota la seva configuració actual per poder determinar quines obres son autoritzables, en compliment amb l'article 129 de la LUIB; o sinó legalitzar aquelles parts que es trobin en situació de fora d'ordenació.*

*En tot cas l'article 129.2.c de la LUIB determina «Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'han executat obres, d'ampliació o de reforma, o canvi d'ús sense disposar de llicència o amb llicència que ha estat anul·lada. A les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra c), i sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment, es permet qualsevol obra de salubritat, seguretat, higiene, reparació, consolidació i també reforma. Així mateix, es poden autoritzar les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis i d'accessibilitat i el codi tècnic de l'edificació. No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es pot realitzar cap tipus d'obra.» i el 242 del RLUIB diu: «Las edificaciones o las construcciones que se encuentran en situación de fuera de ordenación, por el hecho de que, a pesar de que se hubieran implantado legalmente, se hayan ejecutado en ellas obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin contar con licencia o con licencia que haya sido anulada, de acuerdo con la letra c) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, se someten a las limitaciones y prohibiciones que en él se establecen expresamente. En la misma parcela o solar en que existan edificaciones o construcciones en la situación de fuera de ordenación regulada en la expresada letra c) del apartado 2 del artículo 129 de la LUIB, en ningún caso se podrá autorizar la realización de obra de nueva planta alguna cuando la mencionada parcela o solar constituya una única unidad de suelo atribuida exclusiva y excluyentemente a una persona propietaria o a diversas en proindiviso.*

*4. En cas que l'edificació no es trobi en situació de fora d'ordenació ens trobaríem en un edifici existent emparat amb normativa anterior i haurà de justificar-se que les obres a executar s'ajusten al que estableix la Norma 70. per edificis existents segons la situació 1a o 2a segons correspongui.*

*5. S'han presentat esquemes de justificació de paràmetres urbanístics, si be es fan*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 59



## Ajuntament d' Andratx

les següents observacions.

◦ Segons les seccions presentades sembla que la planta superior sobrevola mes enllà de la tercera crugia per tant genera un porxo que seria computable a efectes d'ocupació i edificabilitat

◦ En general es esquemes han de presentar-se acotats i a escala per permetre la seva revisió.

6. En relació a la justificació de les condicions mínimes d'habitabilitat, el dormitori 1 per dimensions es un dormitori simple tot i que s'ha representat com doble.

7. Haurà de justificar-se el compliment de l'article 46 de les normes subsidiaries.

8. Manca justificar l'article 54 relatiu a la conservació de l'arbrat.

9. Per donar compliment a l'article 61 en els canvis d'ús s'ha de disposar d'una instal·lació per aprofitar les pròpies aigües grises filtrades i desinfectades per a les cisternes dels wàters i per a les instal·lacions de reg. Els habitatges han de disposar d'un dipòsit d'acumulació de les aigües grises produïdes, amb una capacitat de 500 litres per cada habitatge i amb les instal·lacions de bombeig, de filtració i de desinfecció corresponents.

10. Segons l'article 149 els aparcaments poden situar-se a la part no edificada sempre que es protegeixin de l'assolellament mitjançant pèrgoles lleugeres cobertes amb vegetació, viva o seca, d'alçària total no superior a 2,7m.

11. En relació a la superfície enjardinada mínima a la fitxa urbanística s'indica una superfície de 0,65 especificant que no es redueix l'existent. Consultats els expedients que se m'han facilitat no s'ha pogut acreditar la legalitat de les terrasses o paviments i segons les fotografies aèries de l'IDEIB aquestes apareixen entre el vol de 1989 i 2001. S'haurà d'acreditar la seva legalitat o adaptar-se a la legalitat segons planejament vigent.

Per altre banda, la nova Disposició Transitòria onzena del Pla Territorial

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

En tanto el planeamiento urbanístico no se adapte a lo dispuesto en este Plan, y de acuerdo con los criterios expresados en el apartado 4 de la norma 42, para la



## Ajuntament d' Andratx

*reducció del impacte ambiental y paisajístico producido por la alteración de la topografía o la cobertura vegetal del espacio libre de parcelas de suelo urbano o urbanizable residencial, turístico, dotacional o de servicios, se atenderá a los criterios siguientes:*

*1) Se deberá reservar un porcentaje mínimo de espacio libre con suelo permeable, preferentemente ajardinado, del 15% para parcelas de superficie inferior a 400 m² y del 25% para el resto de parcelas.»*

*12. L'article 49 determina que en les actuacions en la composició de les façanes dels edificis existent s'ha de mantenir l'homogenitat del conjunt i l'unitat arquitectònica.*

*La modificació a façana a via pública es proposa amb una finestra de proporcions similars a l'existent però també s'haurà de buscar la seva homogeneïtat pel que fa a materials i composició.*

*A més segons l'article 41 «les persianes, les portes, les reixes i tota classe d'elements de tancament,... en planta baixa no es poden obrir cap a l'exterior.»*

*13. Ates que el resultat serà un edifici plurifamiliar haurà de justificar-se el compliment de les condicions d'accessibilitat. Segons l'article 12. Accessibilitat a les edificacions de nova construcció de la Llei 8/2017, d'accessibilitat universal de les Illes Balears, els edificis d'habitatges han de disposar d'itineraris accessibles que permetin la connexió entre la via pública i l'entrada a cada habitatge. Nota: mentre no es desenvolupi el reglament de la citada Llei, conforme la Disposició Addicional Primera serà d'aplicació el Codi Tècnic de l'Edificació DB SUA.*

*14. Ates que es tracta d'un edifici plurifamiliar en règim de divisió horitzontal manca justificar la necessitat d'instal·lacions comunes de telecomunicacions, segons el Reial Decret Llei 1/1998.*

*15. Ates que la parcel·la es troba afectada per la zona de Policia de torrent haurà de presentar-se Declaració Responsable davant la Direcció General de Recursos hídrics (en compliment a l'article 106 del Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, aprovat per Reial Decret 49/2023, de 24 de gener) o sol·licitar autorització en cas que les obres «suposin un augment de la superfície de sòl ocupat o la modificació de la configuració exterior en planta».*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 59



## Ajuntament d' Andratx

### Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat s'hauran d'esmenar les deficiències abans esmentades, amb la presentació d'un projecte complet refós, per poder continuar amb la tramitació de l'expedient."*

**5º.-** En fecha 10 de diciembre de 2024, se dicta Requerimiento, en virtud del cual se advierte que *"en fecha 2024-S-RE-12429 de fecha 16/09/2024 16:49, se envió requerimiento que fue notificado en fecha 17/09/2024 08:49, sin que las deficiencias hayan sido a día de hoy subsanadas"*, por lo que concluye *"lo que se comunica para su conocimiento, advirtiéndole que, transcurridos tres meses sin que se lleve a cabo las acciones que permitan reanudar el expediente, este Ayuntamiento acordará el archivo de las actuaciones, advirtiéndole que se trata de un acto de trámite y como tal no procede la interposición de recursos contra el mismo."*

**6º.-** En fecha 18 de diciembre de 2024 la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias, consistente en *"projecte refós, s'afegeix expedient de legalització i autorització enviada Recursos Hídrics."*

**7º.-** En fecha 21 de febrero de 2025, se emite informe por la Arquitecta municipal emite de nuevo un requerimiento sobre deficiencias a subsanar, en los siguientes términos:

### **"6 . INFORME TÈCNIC:**

#### *Consideracions tècniques:*

*Vista la documentació presentada amb registre 2024-E-RE-14603, per la subsanació de deficiències, i tota la restant inclosa a l'expedient s'emet el següent informe:*

*1. Examinats els expedients aportats per l'arxiu municipal i facilitats per la gestió administrativa del Departament d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, l'edificació original anterior a 1956 va ser objecte de reforma i ampliada en planta pis segons expedient LO1982/364 i posteriorment ampliada amb un traster i porxo en planta baixa segons expedient MA1997/013.*

*Actualment l'edificació principal disposa d'una tercera crugia que no consta a la llicència original, que ja s'aprecia a les fotografies de vol de 1983 i per tant ja hauria prescrit a efectes de tramitar expedient de restabliment o sancionador, però que*



## Ajuntament d' Andratx

*deixaria l'edificació en situació de fora d'ordenació.*

*El projecte inclou la legalització d'aquestes ampliacions per tal de deixar l'edificació existents en situació legal i poder procedir a l'ampliació i reforma.*

*2. En relació a la deficiència numero 4 de l'informe tècnic de data 4.11.2024 es justifica l'article 70 però la justificació serà sobre l'edificació legalment implantada i sobre aquesta en funció de la situació d'inadequació es poden autoritzar les actuacions que determini l'article 70 (ampliacions o legalitzacions).*

*En tot cas mentre no quedi acreditada la legalitat de les terrasses i paviments exteriors el projecte ha d'ajustar-se als paràmetres vigents, inclòs el de superfície mínima enjardinada.*

*3. En relació a la deficiència numero 5 de l'informe tècnic de data 4.11.2024 s'han presentat esquemes de justificació de paràmetres urbanístics, si be es fan les següents observacions.*

- Sembla que les cotes generals indicades als esquemes de planta pis i al annex garatge no es corresponen amb les plantes acotades.*

- El nou porxo 2 de planta baixa segons plantes te una configuració major que segons esquemes ja que sobresurt mes que les façanes de les estances tancades contigües.*

*4. Segons el paràmetres que determina l'article 156 la profunditat màxima a planta pis es de 12m. S'haurà de justificar el seu compliment ja que es legalitza una ampliació a planta pis.*

*5. Hi ha discrepàncies entre valors de superfície a diferents documentacions del projecte.*

*6. En relació a la deficiència numero 11 de l'informe tècnic de data 4.11.2024, com ja s'ha indicat al punt 2 del present informe, mentre no quedi acreditada la legalitat de les terrasses i paviments exteriors el projecte ha d'ajustar-se al paràmetre vigent de superfície mínima enjardinada.*

*7. En relació a la deficiència numero 12 de l'informe tècnic de data 4.11.2024 relatiu a la justificació de les condicions d'accessibilitat a la memòria s'indica que no procedeix per ser un habitatge unifamiliar i a mes es fa sempre referencia a*



## Ajuntament d' Andratx

normativa en la matèria ja derogada.

8. En relació a la deficiència numero 15 de l'informe tècnic de data 4.11.2024 s'adjunta justificant de registre davant la Direcció General de Recursos hídrics, sense que es pugui tenir constància del que s'ha presentat. En tot cas segons determina l'article 106 del Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears (aprobat per Reial Decret 49/2023, de 24 de gener):

«Article 106. Actuacions de conservació o rehabilitació a construccions o edificacions existents a zona de policia

1. S'exceptuen de l'autorització prevista al punt 1 de l'article 103 les actuacions de conservació o rehabilitació en construccions o edificacions existents, sempre que no modifiquin la circulació lliure de les aigües o no representin obstacles per al flux de l'escolament, el desguàs o les avingudes de les aigües.
2. A efectes d'aplicació del que es disposa en aquest Pla, es consideren actuacions de conservació o rehabilitació en construccions o edificacions existents les següents: a) Les actuacions de conservació o rehabilitació de construccions o edificacions existents en zona de policia, sempre que no suposin un augment de la superfície de sòl ocupat ni la modificació de la configuració exterior en planta. b) Tasques de petita reparació i manteniment exigides per a la normal conservació de béns immobles existents. c) Les obres que no requereixin un projecte tècnic i no modifiquin la circulació lliure de les aigües o no representin obstacles per al flux de l'escolament, el desguàs o les avingudes de les aigües. d) Les obres de conservació i manteniment de camins existents sempre que els trams afectats no travessin el DPH i no suposin un increment de la superfície impermeabilitzada ni un increment substancial de l'altura del ferm.
3. L'execució d'aquestes actuacions es realitzarà prèvia presentació, davant la DGRH, de la declaració responsable per la qual el promotor es compromet al compliment dels requisits mínims establerts a la Normativa. Aquesta declaració responsable es presentarà amb 1 mes d'antelació i anirà acompanyada d'una memòria descriptiva de l'actuació pretesa. A tal efecte, la DGRH facilitarà el model de declaració responsable i es reserva la facultat de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*comprovar la veracitat i exactitud de les dades consignades a la declaració.»  
Ates que amb el projecte hi ha una ampliació en planta de uns 19m2 i una  
legalització de la tercera crugia de uns 30m2 hi ha un gran augment de  
l'ocupació de sòl*

### *Conclusió:*

*Per tot quant s'ha exposat s'hauran d'esmenar les deficiències abans esmentades,  
amb la presentació d'un projecte complet refós, per poder continuar amb la  
tramitació de l'expedient.”*

**8º.-** En fecha 21 de julio de 2025 se emite Requerimiento por el cual se dispone que  
“en fecha 10 de marzo de 2025, RGS n.º 3666, se envió requerimiento que fue  
notificado en misma fecha, sin que las deficiencias hayan sido a día de hoy  
subsanaadas,” y concluye que *\*\*\*lo que se comunica para su conocimiento,  
advirtiéndole que, transcurridos tres meses sin que se lleve a cabo las acciones que  
permitan reanudar el expediente, este Ayuntamiento acordará el archivo de las  
actuaciones, advirtiéndole que se trata de un acto de trámite y como tal no procede  
la interposición de recursos contra el mismo.”*

**9º.-** En fecha 21 de octubre de 2025, la parte interesada aporta documentación para  
subsanaar las deficiencias detectadas.

**10º.-** En fecha 28 de octubre de 2025, la Regidora Delegada d'Urbanisme i  
Patrimoni, dicta requerimiento de subsanación de discrepancias, a fin de que la parte  
interesada aporte “Justificante del pago de las liquidaciones complementarias  
adjuntas”, comunicándole que *“no se seguirá con la tramitación de dicho expediente  
hasta que no llegue la autorización solicitada, con número de registro  
GOIBE837648/2024 en fecha 18/12/2024, a la Dirección General de Recursos  
Hídricos.”*

**11º.-** En fecha 30 de octubre de 2025, la parte interesada procede al pago de la tasa.

**12º.-** En fecha 27 de noviembre de 2025, se notifica la *“resolució del director general  
de Recursos Hídrics per la qual s'autoritza el projecte «Expediente de legalización  
de ampliación sin licencia y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda, y  
reforma y ampliación de vivienda en edificio plurifamiliar entre medianeras y nueva  
piscina», del promotor Sr. Jaime Vegas Ribot, subscrit el mes de desembre de 2024*



## Ajuntament d' Andratx

*per l'arquitecte Sr. Simó Pérez Juan, visat pel COAIB amb núm. 11/12298/24 el dia 13/12/2024 i situat a l'avinguda de Bartomeu Esteva, 17, del terme municipal d'Andratx a zona de policia de torrents\*.\*\*\*"*

**13º.-** En fecha 16 de enero de 2026 la parte interesada presenta documentación y solicita que la documentación presentada en fecha 20/10/2025 *"sigui substituïda per la que s'adjunta en aquesta instància, i que es continuï amb la tramitació de l'expedient."*

**14º.-** En fecha 9 de marzo de 2026, la Arquitecta municipal emite informe con las siguientes consideraciones técnicas a subsanar:

*"Consideracions tècniques:*

*Vista la documentació presentada amb registre 2026-E-RE-670, per la subsanació de deficiències, i tota la restant inclosa a l'expedient s'emet el següent informe:*

*1. En relació a la deficiència número 3 de l'informe tècnic de data 21.02.2025 s'han presentat esquemes de justificació de paràmetres urbanístics, si bé es fan les següents observacions:*

*◦ Es reitera que les cotes generals indicades als esquemes de planta pis no es corresponen amb les plantes acotades (plànol A05)*

*◦ Els esquemes de superfície enjardinada no es corresponen amb la fitxa urbanística.*

*A més, a la fitxa urbanística s'indica una superfície enjardinada que no es correspon amb el planejament vigent.*

*2. Es reitera la deficiència número 5 de l'informe tècnic de data 21.02.2025: "Hi ha discrepàncies entre valors de superfície a diferents documentacions del projecte."*

*Per exemple la piscina s'indica amb diferents valors de superfície, el quadre de superfícies de la memòria apartat 1.6 no es correspon amb els plànols i esquemes, l'ocupació sota rasant també va variant, etc.*

*3. Es reitera la deficiència número 7 de l'informe tècnic de data 21.02.2025: "En relació a la justificació de les condicions d'accessibilitat a la memòria s'indica que no procedeix per ser un habitatge unifamiliar."*

*4. A diferents punts de la memòria es fa referència a l'execució d'un dipòsit de*



## Ajuntament d' Andratx

*compensació que ja no consta als darrers plànols aportats.*

*Per altra banda, a alguns plànols s'indica que el dipòsit existent té la capacitat suficient per justificar que s'agrupen el dipòsit de pluvials, buidatge de piscina i aigües grises, però en altres documents continua constant només com pluvials.*

*5. La superfície a legalitzar a planta pis no pot legalitzar-se amb l'ús indicat de dormitori 3 ja que no compleix amb les condicions mínimes del decret d'habitabilitat.*

*A més, l'ampliació no pot disposar d'obertures a la paret mitgera.*

*6. L'alçat posterior (plànol 13) sembla que no concorda amb la resta de documentació gràfica.*

*Conclusió:*

*Per tot quant s'ha exposat s'hauran d'esmenar les deficiències abans esmentades, amb la presentació d'un projecte complet refós, per poder continuar amb la tramitació de l'expedient.”*

**16º.-** Posteriormente, en fecha 4 de mayo de 2026 la parte interesada aporta la documentación para subsanar las discrepancias.

**17º.-** Finalmente, en fecha 22 de junio de 2026, la Arquitecta municipal emite de nuevo informe, en los siguientes términos:

*“Consideracions tècniques:*

*1. Es tracta d'un projecte d'intervenció sobre un edifici existent situat a la situació de l'encapçalament.*

*Examinats els expedients aportats per l'arxiu municipal i facilitats per la gestió administrativa del Departament d'Urbanisme d'aquest Ajuntament, l'edificació original és anterior a 1956, i va ser objecte de reforma i ampliació en planta pis segons expedient LO1982/364. Posteriorment va ser ampliada amb un traster i porxo en planta baixa segons expedient MA1997/013.*

*Actualment l'edificació principal disposa d'una tercera crugia que no consta a la llicència original, però que ja s'aprecia a les fotografies de vol de 1983 i per tant ja hauria prescrit a efectes de tramitar expedient de restabliment o sancionador, però que deixaria l'edificació en situació de fora d'ordenació.*



## Ajuntament d' Andratx

*El projecte inclou la legalització d'aquestes ampliacions per tal de deixar l'edificació existents en situació legal i poder procedir a l'ampliació i reforma.*

*2. Segons es descriu al projecte les actuacions preteses són les següents:*

*- legalització d'ampliacions executades sense llicència:*

- *planta baixa 13,20m2*

- + porxo de 19,70m2*

- *planta pis 22,93m2*

- *legalització de terrasses exteriors i enderroc de part de terrasses per complir amb la superfície enjardinada mínima.*

- canvi d'ús de local a habitatge*

- reforma*

- *planta pis supressió de finestres a mitgera*

- *planta baixa per adaptar al nou ús, 122,28 m2*

- ampliació*

- *planta baixa, 16,16 m2*

- *soterrani 5,30m2 , destinat a sala de màquines de piscina.*

- execució de nova piscina*

- substitució de coberta del garatge a nova cota més elevada.*

*3. Atès que s'actua sobre una edificació existent inadeguada al planejament, al projecte es justifica que l'edificació existent es troba en situació segona segons les determinacions de l'article 70, edificacions que no excedeixen de la superfície edificada permesa, tot i incomplir amb altres paràmetres*

*En aquesta situació es permeten: "les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació primera, les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:*

*a) Reformes i canvi d'ús, dins els permesos a la zona, i ampliacions fins exhaurir l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*b) La falta de xamfrà, quan aquest estigui previst, no es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a l'efecte de les obres contemplades en aquest article."*

*L'actuació proposada suposa ampliació de paràmetres urbanístics sense sobrepassar els paràmetres màxims permesos segons normativa que li és d'ampliació.*

*Atès que no s'ha acreditat la legalitat de les terrasses i paviments exteriors, el projecte legalitza part de les terrasses exteriors i es preveu la demolició d'una altra part per tal de ajustar-se al paràmetre vigents de superfície mínima enjardinada.*

*4. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb numero de registre 2026-E-RE-8265, projecte de Legalització d'ampliació i projecte bàsic de canvi d'ús de local a habitatge, reforma, ampliació i nova piscina a edifici d'habitatges entre mitgeres, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.*

*Conclusió:*

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, projecte de Legalització d'ampliació i projecte bàsic de canvi d'ús de local a habitatge, reforma, ampliació i nova piscina a edifici d'habitatges entre mitgeres, presentat amb numero de registre 2026-E-RE-8265, de data 18 de juny de 2026, projecte sense visar, signat per l'arquitecte Simó Pérez Juan, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada, així com amb les condicions específiques del informes i autoritzacions d'altres organismes.*

*La qual cosa exposo als efectes pertinents."*

**18º.-** En fecha 5 de agosto de 2026 consta informe jurídico-propuesta en los siguientes términos:

**"En relación al expediente n.º 5103/2023 , relativo a la solicitud de **LEGALIZACIÓN, DE AMPLIACIÓN Y PROYECTO BÁSICO DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA, REFORMA, AMPLIACIÓN Y NUEVA PISCINA A EDIFICIO DE VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS**, situado en Avda. **BARTOMEU ESTEVA, 17** con referencia catastral 0405802DD5800S0001ZW, **solicitado por Jaime Vegas Ribot**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre,**



## Ajuntament d' Andratx

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

### ANTECEDENTES

[...]

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** 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.-** 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).

De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización, de ampliación, y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda y de reforma, ampliación y nueva piscina a edificio de viviendas entre medianeras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273) en Avenida BARTOMEU ESTEVA 17 del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023.

**TERCERO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS), siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 59



## Ajuntament d' Andratx

sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia, tal como se desprende del informe técnico de la Arquitecta municipal de fecha 10 de septiembre de 2024:

*“Ates que la parcel·la es troba afectada per la zona de Policia de torrent haurà de presentar-se Declaració Responsable davant la Direcció General de Recursos hídrics (en compliment a l'article 106 del Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, aprovat per Reial Decret 49/2023, de 24 de gener) o sol·licitar autorització en cas que les obres «suposin un augment de la superfície de sòl ocupat o la modificació de la configuració exterior en planta».”*

**CUARTO.-** En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 386 del RLOUS , el cual establece:

*“1. Se aplicarán 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”.*

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

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

**SEXTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 4 de marzo de 2025, se emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización, de ampliación, y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda y de reforma, ampliación y nueva piscina a edificio de viviendas entre medianeras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273) en Avenida **BARTOMEU ESTEVA 17** del término municipal de



## Ajuntament d' Andratx

Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y **CONDICIONADA** a las prescripciones y condiciones establecidas en el informe sectorial.

**SÉPTIMO.-** 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.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización, de ampliación, y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda y de reforma, ampliación y nueva piscina a edificio de viviendas entre medianeras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273) en Avenida BARTOMEU ESTEVA 17 del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las prescripciones y condiciones establecidas en el informe sectorial.

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 ampliación, y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda y de reforma, ampliación y nueva piscina a edificio de viviendas entre medianeras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273) en Avenida **BARTOMEU ESTEVA 17** del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las prescripciones y condiciones establecidas en el informe sectorial.

### 1. PARÀMETRES URBANÍSTICS.



## Ajuntament d' Andratx

*Classificació del Sòl: URBÀ*

*Zonificació: PLURIFAMILIAR (AN.P2)*

### 1. PRESSUPOST:

*Pressupost de les obres a legalitzar: 42.186,62 €*

*Pressupost de les obres a executar: 113.154,61 € (inclou capítol de seguretat de salut de 4.750,72 €)*

### 1. TERMINIS:

*Inici de les obres: 6 mesos*

*Execució de les obres: 36 mesos*

*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 372.6 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 '07: aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).*

*Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).*

*Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).*

**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*



## Ajuntament d' Andratx

*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.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 59



## Ajuntament d' Andratx

5. *La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.*
6. *Una vez caducada la licencia urbanística, el órgano municipal competente lo declarará y acordará la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.*
7. *Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se pide y se obtiene una nueva, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud, salvo en los casos en que se haya acordado la suspensión del otorgamiento.”*

**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 de las obras a legalizar: 42.186,62 €.*
- *Presupuesto de las obras a ejecutar: 113.154,61 € (incluye capítulo de seguridad de salud de 4.750,72 €)“.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 59



## Ajuntament d' Andratx

### 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. 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\*.\*

#### QUINTO.- 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 informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística de legalización, de ampliación, y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda y de reforma, ampliación y nueva piscina a edificio de viviendas entre medianeras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273) en Avenida BARTOMEU ESTEVA 17 del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB n.º 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023.

A la vista de lo expuesto, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 59



## Ajuntament d' Andratx

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.- Conceder licencia** de legalización, de ampliación, y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda y de reforma, ampliación y nueva piscina a edificio de viviendas entre medianeras (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273) en Avenida **BARTOMEU ESTEVA 17** del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las prescripciones y condiciones establecidas en el informe sectorial.

#### 2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

*Classificació del Sòl: URBÀ*

*Zonificació: PLURIFAMILIAR (AN.P2)*

#### 3. PRESSUPOST:

*Pressupost de les obres a legalitzar: 42.186,62 €*

*Pressupost de les obres a executar: 113.154,61 € (inclou capítol de seguretat de salut de 4.750,72 €)*

#### 4. TERMINIS:

*Inici de les obres: 6 mesos*

*Execució de les obres: 36 mesos*

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 372.6 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3QYMGKQMD9YAY  
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 59



## Ajuntament d' Andratx

Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07: aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).

Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).

Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).

**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*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*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,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 59



## Ajuntament d' Andratx

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 de las obras a legalizar: 42.186,62 €.
- Presupuesto de las obras a ejecutar: 113.154,61 € (incluye capítulo de seguridad de salud de 4.750,72 €)

| Expedient 6459/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució |         |                                                      |             |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Favorable                                                                       |         | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |             | 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 **6459/2023**, relativo a la licencia urbanística para la **REFORMA De VIVIENDA UNIFAMILAR AISLADO CON PISCINA**, situado al c/ Congre número 10, 07157 Andratx (Mallorca), referencia catastral n.º 7763003DD4776N0001SG, solicitado por la Sra. **SUSANNE BERENDTSEN PAULLI**, se han tenido en consideración los siguientes

### ANTECEDENTES

**\*\*1.\*\*0-** En fecha 23 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento la solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-4665).

**2.º-** En fecha 10 de agosto de 2023, se notificó a la parte interesada un primer



## Ajuntament d' Andratx

requerimiento de enmienda de las deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2023-S-RE-8385).

**\*\*3.\*\*0-** En fecha 4 de septiembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8362).

**\*\*4.\*\*0-** En fecha 30 de octubre de 2024, la Arquitecta Técnica Municipal emite el primer informe de deficiencias.

**5.º-** En fecha 4 de noviembre de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de enmienda de las deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2023-S-RE-15216).

**\*\*6.\*\*0-** En fecha 3 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1509).

**7.º-** En fecha 3 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de enmienda de las deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2023-S-RE-1546).

**8.º-** En fecha 17 de febrero de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2151).

**\*\*9.\*\*0-** En fecha 15 de abril de 2025, la Arquitecta Técnica Municipal emite el segundo informe de deficiencias.

**10.º-** En fecha 16 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada el cuarto requerimiento de enmienda de las deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2023-S-RE-6165).

**11.º-** En fecha 23 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8537).

**12.º-** En fecha 23 de octubre de 2025, la Arquitecta Técnica Municipal emite el tercer informe de deficiencias.

**13.º-** En fecha 23 de octubre de 2025, se notificó a la parte interesada el quinto requerimiento de enmienda de las deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2023-S-RE-16299).

**14.º-** En fechas 21 de noviembre de 2025, 12 de enero de 2026 y 28 de abril de 2026; la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 59



## Ajuntament d' Andratx

**15.º-** En fecha 7 de mayo de 2026, la Arquitecta Técnica Municipal emite el cuarto informe de deficiencias.

**16.º-** En fecha 7 de mayo de 2026, se notificó a la parte interesada el sexto requerimiento de enmienda de las deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2023-S-RE-6820).

**17.º-** En fecha 18 de mayo de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6480).

**18.º-** En fecha 16 de junio de 2026, la Arquitecta Técnica Municipal emite el quinto informe de deficiencias.

**19.º-** En fecha 19 de junio de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento nueva documentación (R.G.E. n.º 2023-E-RE-8327).

**20.º-** En fecha 22 de junio de 2026, la Arquitecta municipal informe técnico favorable que se transcribe a continuación:

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

**NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023:** Aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023. (BOIB núm: 62 de 13-05-23).

**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 12/2017, de 29 de Desembre:** Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 (BOIB nº51, de 22-04-23).

**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:* **URBÀ**

*Zonificació:* **UNIFAMILIAR (PA.U1)**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 59



## Ajuntament d' Andratx

---

(...)

### 3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

**PARC 1998/005:** agrupació i segregació de solars nº 3, 39, 40 i 41 de la illeta 6 de la Urbanització Costa d'Andratx (atorgada per acord de la Comissió de Govern de data 13.03.1998).

**MA 2000/105:** Projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina (atorgada per acord de JGL de data 21.06.2000).

Projecte d'execució de MA 2000/05 (la Comissió de Govern acorda donar-se per assabentats en data 27.04.2001)

**CFO 2005/039:** Certificat municipal de final d'obres de MA2000/106 (Atorgada per Decret del Regidor batlia de data 24.01.2006)

**MD 2005/056:** Modificació durant el transcurs de les obres d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina (atorgada per acord de JGL de data 18.11.2005)

**MA 2006/166:** Projecte bàsic d'ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat (atorgada per acord de JGL de data 09.11.2007).

Projecte d'execució de MA 2006/166 (la JGL acorda donar-se per assabentats en data 18.04.2008)

**CFO 2009/021:** Certificat municipal de final d'obres de MA2006/166 (Atorgada per Decret del Regidor delegat de l'àrea d'Urbanisme de data 19.11.2009)

**MA 2012/059:** Projecte bàsic de garatge annex a habitatge unifamiliar aïllat (atorgada per acord de JGL de data 21.09.2012)

**MD 2013/014:** Modificació durant el transcurs de les obres de garatge annex a habitatge unifamiliar aïllat (atorgada per acord de JGL de data 17.05.2013)

**CFO 2013/028:** Certificat municipal de final d'obres de MA 2012/059 i MD 2013/014 (Atorgada per Decret del Regidor delegat de l'àrea d'Urbanisme de data 29.07.2013)

**1985/2022:** Certificat d'inexistència d'infracció urbanística.

**1989/2022:** Cèdula urbanística

### 4.PRESSUPOST I TERMINIS:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 59



## Ajuntament d' Andratx

**Pressupost de les obres a executar:** 520.000,00 € (inclou capítol de seguretat i salut de 3.354,98€)

### Terminis:

- ☐ **Inici de les obres:** 6 mesos
- ☐ **Finalització de les obres:** 36 mesos

### 5. INFORME TÈCNIC:

#### Consideracions tècniques:

1. Es tracta d'un projecte d'intervenció sobre un habitatge unifamiliar aïllat que va ser construït al empar de la llicència municipal MA2000/105 i MD2005/056. Consta certificat municipal de final d'obres, expedient CFO2005/039.

Posteriorment es va ampliar segons l'expedient MA2006/166 i també consta certificat municipal de final d'obres, expedient CFO 2009/021.

Per últim es va construir un garatge annex segons expedient MA 2012/059 i MD 2013/014, del que consta certificat municipal de final d'obres, expedient CFO 2013/028.

Posteriorment l'edificació ha estat objecte d'obres d'ampliació (porxo a planta baixa, construcció annexa al costat de la rampa d'accés, sala tècnica, magatzem, barbacoa i ampliació del dormitori 6. Aquestes ampliacions es varen executar sense el corresponent títol habilitant i per tant deixen l'edificació en situació de fora d'ordenació.

El present expedient preveu l'enderroc de totes les ampliacions que deixen l'edificació en situació de fora d'ordenació.

2. Atès que s'actua sobre una edificació existent inadequada al planejament, al projecte es justifica que atenent a les determinacions de l'article 70, un cop enderrocats els elements en situació de fora d'ordenació, l'edificació es troba en situació d'inadequació primera ja que excedeix de la superfície edificada permesa per planejament vigent.

En aquesta situació es permet «En casos degudament justificats es podrà ampliar l'edifici existent fins a un deu per cent (10%) de la superfície edificada compensant aquesta ampliació amb la demolició d'una superfície igual a l'ampliada i sempre que



## Ajuntament d' Andratx

*l'esmentada ampliació s'ajusti a la resta dels paràmetres de la zona.»*

*Al projecte es justifica que la compensació es molt inferior al 10% i les ampliacions corresponen a ampliació per instal·lació d'ascensor a cada planta i petites regularitzacions de la geometria de l'edificació existent.*

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

- ☐ Assumeix de director d'obra (2023-E-RE-4665)
- ☐ Assumeix de director d'execució (2023-E-RE-4665)
- ☐ Estudi de seguretat i salut (2026-E-RE-5628)
- ☐ Contracte i fiança amb MAC Insular (2023-E-RE-4665)

*4. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb número de registre 2026-E-RE-8327, de data 19/06/2026, projecte bàsic i d'execució de reforma amb visat COAIB 11/08293/26 de data 19.06.2026, redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

### Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte bàsic i d'execució de reforma amb visat COAIB 11/08293/26 de data 19.06.2026, redactat per mp6 ARQUITECTURA SLP, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.”*

**9º.-** En fecha 6 de agosto de 2026 consta informe jurídico-propuesta en los siguientes términos:

“En relació amb l'expedient n. **6459/2023**, relatiu a la sol·licitud de la sol·licitud de llicència urbanística per a la **REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILAR AÏLLAT AMB PISCINA**, situat al c/ Congre número 10, 07157 Andratx (Mallorca), referència cadastral núm. 7763003DD4776N0001SG, sol·licitat per la Sra. **SUSANNE BERENDTSEN PAULLI**, s'emet el següent **INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL**, de conformitat amb l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i de l'article 254 del Reglament General de la LUIB, i d'acord amb els següents\*,\* ”



## Ajuntament d' Andratx

### ANTECEDENTES

[...]

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

#### **PRIMER\*\*.- Competència\*\*.**

La resolució del present expedient correspon a la Junta de Govern Local, en virtut del dispost al Decret d'Alcaldia, núm. 2337/2025, de 14 de maig.

#### **SEGON.- Naturalesa jurídica de la llicència.**

La llicència urbanística constitueix un acte administratiu de caràcter reglat mitjançant el qual l'Ajuntament verifica l'adequació de l'acte pretès a l'ordenació urbanística i sectorial aplicable, de conformitat amb allò dispostat als article 144 i següents de la *Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears* (en endavant, LUIB).

#### **TERCER.- Normativa aplicable**

- ☐ Normes subsidiàries del municipi d'Andratx 2023, aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023 (BOIB núm. 62 de 13 -05-2023).
- ☐ Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears. definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-2017).
- ☐ Reglament General de la Llei 12/2017, de 29 de desembre: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 BOIB núm. 51, de 22-04-2023)
- ☐ Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

#### **QUART.- Procediment**

El procediment d'atorgament de la llicència urbanística s'ha tramitat de conformitat amb el que disposa la LUIB i la seva normativa de desplegament, i consten en l'expedient la sol·licitud de la persona interessada, la documentació tècnica exigible, els informes tècnics municipals preceptius i el present informe jurídic en relació amb

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 59



## Ajuntament d' Andratx

la sol·licitud de llicència urbanística per al projecte bàsic i d'execució de REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILAR AÏLLAT AMB PISCINA, situat al c/ Congre número 10, 07157 Andratx (Mallorca), referència cadastral núm. 7763003DD4776N0001SG.

Des del punt de vista jurídic, la tramitació de l'expedient s'ha dut a terme de conformitat amb el que disposen la LUIB i el Reglament general de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears, per a l'illa de Mallorca (d'ara endavant, RLUIBM).

### **CINQUÈ.- Actes subjectes a llicència urbanística municipal.**

Pel que fa als actes subjectes a llicència urbanística municipal, és aplicable l'article 146.1 de la LUIB, en concordança amb l'article 250 del RLUIBM.

### **SISÈ.- Informe tècnic municipal.**

De conformitat amb el que disposa l'article 254 del RLUIBM, consta en l'expedient que, en data 22 de juny de 2026, es va emetre **informe tècnic favorable a la llicència sol·licitada**.

Per tot això, un cop comprovat que s'han seguit tots els tràmits procedimentals establerts en la normativa aplicable, emeto INFORME JURÍDIC FAVORABLE a la sol·licitud de llicència urbanística per al projecte bàsic i d'execució de REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILAR AÏLLAT AMB PISCINA, situat al c/ Congre número 10, 07157 Andratx (Mallorca), referència cadastral núm. 7763003DD4776N0001SG, sol·licitada per la Sra. SUSANNE BERENDTSEN PAULLI,

En conseqüència, de conformitat amb el que estableix l'article 175 del *Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'organització, funcionament i règim jurídic de les entitats locals*, qui subscriu eleva la següent PROPOSTA D'ACORD:

**PRIMER.-** Concedir llicència urbanística pel projecte bàsic i d'execució de **REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILAR AÏLLAT AMB PISCINA**, amb visat col·legial, redactat i elaborat pel despatx d'arquitectura *mp6 ARQUITECTURA S.L.P Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud*, situat al c/ Congre número 10, 07157 Andratx (Mallorca), referència cadastral núm. 7763003DD4776N0001SG.

### **1.- Classificació i qualificació urbanística del sòl:**



## Ajuntament d' Andratx

Classificació del sòl: URBÀ

Zonificació: Plurifamiliar (PA.U1)

**2.- Pressupost:** El pressupost inicial (PEM) de les obres ascendeix a la quantitat de 520.000,00 euros (inclou capítol de seguretat i salut de 3.354,98 euros).

### 3.- Terminis:

Termini per a l'inici de les obres: 6 mesos.

Termini per a la finalització de les obres: 36 mesos.

De conformitat amb l'article 154.2 de la LUIB i l'article 261 del RLUIBM, aquest termini es computarà des del transcurs del termini d'un mes des de la presentació a què es refereix l'article 152.6 de la LUIB.

De conformitat amb l'article 255.6 del RLUIB, la persona promotora de les obres haurà de comunicar-ne l'inici amb una antelació mínima de deu dies.

### 4.- La naturalesa urbanística del sòl objecte de l'actuació:

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

□ **NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX – NS'23:** Aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 5 de maig de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

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

□ **REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017,** de 29 de desembre: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de març de 2023. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data d'entrada en vigor: 23/04/2023.

**SEGON.-** Es recorda a la part interessada el que estableix l'article 154 de la LUIB, quant a l'eficàcia temporal i la caducitat de les llicències urbanístiques:

*«1. Les llicències que, per la naturalesa dels actes que emparen, ho requereixin s'han de concedir per un termini determinat, tant per al seu inici com per a la seva*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*finalització, que s'ha de reflectir expressament en l'acte d'atorgament.*

*2. En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres han de fixar un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb el que prevegin les normes del pla general. En cas que el pla general no ho fixi, s'entén que el termini per començar les obres és de sis mesos, i el termini per acabar-les és de tres anys.*

*Aquests terminis es computen des de la data de comunicació de l'acte d'atorgament de la llicència, en el cas d'haver-la obtingut d'acord amb un projecte bàsic i d'execució; i des de la comunicació expressa de l'acte de validació del projecte d'execució o del transcurs del termini d'un mes des de la presentació a què es refereix l'article 152.6 anterior.*

*3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini d'inici com del termini de finalització de les obres, i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans que s'exhaureixin els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 51 d'aquesta llei.*

*4. Tenen dret a obtenir una segona i última pròrroga del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini establert en la primera pròrroga, si la sol·liciten de manera justificada, sempre que el coeficient de construcció executada sigui almenys del 50 % i estiguin finalitzades les façanes i les cobertes, incloses les fusteries exteriors, i tot això es reflecteixi en un certificat de la direcció facultativa de l'obra. El termini de presentació de la sol·licitud i els efectes derivats de l'article 51 d'aquesta llei seran els mateixos que els del punt anterior.*

*5. La llicència urbanística caduca si, en acabar qualsevol dels terminis establerts en aquest article o les pròrroques corresponents, que s'han d'indicar expressament en l'acte administratiu d'atorgament, no s'han començat o no s'han acabat les obres. A aquests efectes, el document de la llicència ha d'incorporar l'avertiment corresponent.*

*6. Un cop caducada la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones i amb audiència prèvia de la persona titular.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 40 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*7. Si la llicència urbanística ha caducat, les obres no es poden iniciar ni prosseguir si no se'n demana i se n'obté una de nova, ajustada a l'ordenació urbanística vigent aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament.»*

**TERCER.-** Notificar aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, a l'entitat interessada amb indicació dels recursos procedents:

☐ En el termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, es podrà interposar recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que va dictar la resolució. Transcorregut un mes des de la presentació del recurs sense que s'hagi resolt expressament ni s'hagi notificat, s'entendrà desestimat, i es podrà interposar recurs contenciós administratiu en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

☐ En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, es podrà interposar recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa Administrativa del Tribunal d'Instància, llevat que s'hagi interposat recurs potestatiu de reposició; en aquest cas, s'haurà d'esperar a la seva resolució.

Tot això sens perjudici que es pugui interposar qualsevol altre recurs que consideri procedent en dret.

**QUART.-** Donar trasllat, si escau, a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns.

☐ El pressupost inicial (PEM) de les obres ascendeix a la quantitat de: 520.000,00 euros.

## 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 59



## Ajuntament d' Andratx

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

### TERCERO. Normativa aplicable

- 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. 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\*.\*

### QUINTO.- 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 informe jurídico en relación con la solicitud de de licencia urbanística para el proyecto básico y de ejecución de REFORMA De VIVIENDA UNIFAMILAR AISLADO CON PISCINA, situado al c/ Congre número 10, 07157 Andratx (Mallorca), referencia catastral n.º 7763003DD4776N0001SG, solicitada por la Sra. SUSANNE BERENDTSEN PAULLI

A la vista de lo expuesto, 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.-** Conceder licencia urbanística por el proyecto básico y de ejecución de **REFORMA De VIVIENDA UNIFAMILAR AISLADO CON PISCINA**, con visado colegial, redactado y elaborado por el despacho de arquitectura mp6 ARQUITECTURA S.L.P Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud, situado al c/ Congre número 10, 07157 Andratx (Mallorca), referencia catastral n.º 7763003DD4776N0001SG.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3QYMGKQMD9YAY  
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 59



## Ajuntament d' Andratx

### 1.- Clasificación y calificación urbanística del suelo:

Clasificación del suelo: URBÀ

Zonificació: Plurifamiliar (PA.U1)

### 2.- Presupuesto:

El presupuesto inicial (PEM) de las obras asciende a la cantidad de 520.000,00 euros (incluye capítulo de seguridad y salud de 3.354,98 euros).

### 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 de la LUIB y el artículo 261 del RLUIBM, este plazo se computará desde el transcurso del plazo de un mes desde la presentación a 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 tendrá que comunicar el inicio con una antelación mínima de diez días.

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

- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31-12-2004).
- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO De ANDRATX – NS'23:** Aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13.05.2023)
- **LEY 12/2017, De URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES,** de 29 de diciembre: Aprobada definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29-12-2017).
- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 12/2017,** de 29 de diciembre: Aprobado definitivamente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023. Publicado el 22 de abril de 2023, \*BOIB n.º 51. Fecha de entrada en vigor: 23/04/2023.

**SEGUNDO.-** Se recuerda a la parte interesada el que establece el artículo 154 de la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 59



## Ajuntament d' Andratx

LUIB, en cuanto a la eficacia temporal y la caducidad de las licencias urbanísticas:

- «1. Las licencias que, por la naturaleza de los actos que amparan, lo requieran se tienen que conceder por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se tiene que reflejar expresamente en el acto de otorgamiento.
- 2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras tienen que fijar un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con el que prevean las normas del plan general. En caso de que el plan general no lo fije, se entiende que el plazo para empezar las obras es de seis meses, y el plazo para acabarlas es de tres años.
- Estos plazos se computan 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 exprés 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 tienen derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y lo obtienen, 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 que se agoten los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no queda afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de esta ley.
- 4. Tienen 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 manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50% y estén finalizadas las fachadas y las cubiertas, incluidas las carpinterías exteriores, y todo esto 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 esta ley serán los mismos que los del punto anterior.
- 5. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquier de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se tienen que indicar expresamente en el acto administrativo de otorgamiento, no se

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 44 de 59



## Ajuntament d' Andratx

han empezado o no se han acabado las obras. A estos efectos, el documento de la licencia tiene que incorporar la advertencia correspondiente.

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

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

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

- En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, se podrá interponer 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 ni se haya notificado, se entenderá desestimado, y se podrá interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.
- En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia, salvo que se haya interpuesto recurso potestativo de reposición; en este caso, se tendrá que esperar a su resolución.

Todo esto sin perjuicio que se pueda interponer cualquier otro recurso que considere procedente en derecho.

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

- El presupuesto inicial (PEM) de las obras asciende a la cantidad de: 520.000,00 euros.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3QYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 45 de 59



## Ajuntament d' Andratx

| Expedient 3752/2026. Modificacions durant l'execució de les obres |         |                                                      |             |                              |
|-------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|-------------|------------------------------|
| Favorable                                                         |         | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |             | 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 3752/2026, relativo a la **SEGUNDA MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (2ª MD de 3828/2019), situada en CTRA. ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR A) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, solicitado por **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**, se han tenido en consideración los siguientes

### ANTECEDENTES

**1º.-** En fecha 23 de abril de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto básico de segunda modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (2ª MD de 3828/2019), redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/04847/26 de fecha 9 de abril de 2026, y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2026-E-RE-5465).

**2º.-** En fecha 27 de abril de 2026, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias administrativas, con plazo de 10 días (R.G.S. n.º 2026-S-RE-6249).

**3º.-** En fecha 29 de abril de 2026, la parte interesada registró escrito en contestación al requerimiento notificado (R.G.E. n.º 2026-E-RE-5686), manifestando que las modificaciones no comportan aumento del presupuesto.

**4º.-** En fecha 30 de abril de 2026, se remitió a la parte interesada oficio con la autoliquidación n.º AU 138272715 de la tasa por licencia urbanística (R.G.S. n.º 2026-S-RE-6542).

**5º.-** En fecha 6 de mayo de 2026, la parte interesada registró el justificante del pago de la tasa, efectuado en fecha 5 de mayo de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-5942).



## Ajuntament d' Andratx

**6º.-** En fecha 15 de junio de 2026, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de las deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe técnico de fecha 11 de junio de 2026, con plazo de 30 días (R.G.S. n.º 2026-S-RE-9077).

**7º.-** En fecha 15 de junio de 2026, la parte interesada registró, para la subsanación de las deficiencias notificadas, proyecto básico y de ejecución de las modificaciones durante el transcurso de las obras, redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/08041/2026 de fecha 15 de junio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-8098).

**8º.-** En fecha **19 de junio de 2026**, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

*“Consideracions tècniques*

*Vista la documentació presentada en data 15 de juny de 2026, amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-8098, consistent en un projecte bàsic i d'execució de modificacions durant el transcurs de les obres d'un habitatge unifamiliar aïllat i una piscina, s'informa:*

*1. Les modificacions objecte del projecte són les següents:*

*Planta soterrani:*

- Es modifica armari i s'afegeix una pica en el distribuïdor.*
- Se modifica la distribució de la sala de màquines 2.*
- S'amplia la porta d'entrada al garatge.*

*Planta baixa:*

- S'afegeix un sobreeixidor en la piscina.*
- Es canvia la ubicació del lavabo al costat de l'ascensor.*
- Es lleva la font de l'entrada.*
- Es fa més baix el mur que separa l'ingrés de la claraboia.*
- Es modifica l'enjardinament i els nivells del terreny natural. S'afegeix més quantitat d'arbres.*

*Planta pis:*

- S'eixampla el mur de façana del dormitori 4 per a la sortida de fums de la*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 47 de 59



## Ajuntament d' Andratx

xemeneia.

- S'amplia la balconera del dormitori 2.

*Planta coberta i alçats:*

- S'agrupen les sortides de ventilació dels banys.
- Es modifica lleument cap amunt la ubicació de les finestres petites de l'alçat nord.
- Es revesteix de pedra el mur de tancament de la parcel·la.

2. D'acord amb l'article 156 de la LUIB, sobre les modificacions durant l'execució de les obres: [...] Atès que les modificacions que proposa el projecte no alteren cap dels paràmetres prevists en l'article 156.1 LUIB, no és preceptiva la paralització de les obres i la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària, la qual es relaciona en l'apartat 1 d'aquest informe.

3. S'han esmenat les deficiències observades en l'informe tècnic previ, per la qual cosa el projecte compleix essencialment amb el que estableix la normativa urbanística d'aplicació.

### Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, propòs informar FAVORABLEMENT el projecte bàsic i d'execució de 'Modificació durant el transcurs de les obres d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina', redactat per l'arquitecte Arnaldo Gual Capllonch i amb visat col·legial núm. 11/08041/2026 de data 15/06/2026, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”

9º.- En fecha 5 de agosto de 2026 consta informe jurídico-propuesta en los siguientes términos:

“En relación al expediente n.º 3752/2026, relativo a la **SEGUNDA MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (2ª MD de 3828/2019), situada en CTRA. ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR A) (PUERTO DE ANDRATX),** con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, solicitado por **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.,** en



## Ajuntament d' Andratx

cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

### ANTECEDENTES

[...]

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la segunda modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (2ª MD de 3828/2019), proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/08041/2026 de fecha 15 de junio de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de junio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-8098).

**SEGUNDO.-** Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS), constando en el expediente los siguientes pronunciamientos de los Organismos con competencias en la materia:

- **AESA:** consta autorización en materia de servidumbres aeronáuticas, notificada en fecha 22 de julio de 2019 (R.G.E. n.º 2019-E-RC-9501), condicionada a la no modificación de las alturas y cota de implantación autorizadas, que las modificaciones proyectadas no alteran.
- **Direcció General de Recursos Hídrics:** consta informe favorable de fecha 10 de junio de 2021. Según el informe técnico municipal, atendida la naturaleza de las modificaciones propuestas, no es necesario solicitar de



## Ajuntament d' Andratx

nuevo la autorización.

- **Departamento municipal de Patrimonio (entorno de protección de la Ruta de Pedra en Sec):** consta informe favorable de fecha 22 de abril de 2020.

**TERCERO.-** Las modificaciones ocurridas durante la ejecución de una obra no significan, de entrada, la petición de una nueva licencia urbanística, sino un procedimiento específico con relación a la licencia originaria que puede acarrear la paralización o no de las obras en función de la entidad de las mismas.

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

En referencia a lo anterior, el artículo 156 de la LUIB, en concordancia con el artículo 394 del RLOUS, establece los supuestos de modificación de las obras con efectos jurídicos diferentes:

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

2. No obstante lo previsto en el apartado anterior, si en el transcurso de la ejecución de las obras se modificara la estructura o la disposición interior o el aspecto exterior, sin alteración de ninguno de los parámetros previstos en el apartado 1 anterior, las obras no se paralizarán durante la tramitación administrativa de la solicitud de modificación del proyecto o relación de obras por ejecutar. La autorización o la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 50 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*denegación de las modificaciones corresponderá al órgano que otorgó la licencia originaria. En este caso, la normativa de aplicación a las modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.”*

*En el caso que nos ocupa, de conformidad con el informe técnico, las modificaciones proyectadas afectan únicamente a la disposición interior y al aspecto exterior de la edificación, sin variar el número de viviendas autorizado y sin alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones ni la ocupación máxima autorizadas.*

*Por tanto, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.2 de la LUIB, por lo que no implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.*

*A este respecto, consta que el plazo de ejecución de la licencia originaria (exp. 3828/2019) se encuentra vigente, habiéndose otorgado una primera prórroga por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de agosto de 2024 (exp. PRG 6257/2024) y una segunda prórroga por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de diciembre de 2025 (exp. PRG 8792/2025).*

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 19 de junio de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la segunda modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (2ª MD de 3828/2019), proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/08041/2026 de fecha 15 de junio de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de junio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-8098), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

**QUINTO.-** Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

*Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites*



## Ajuntament d' Andratx

procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, **emito INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la segunda modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (2ª MD de 3828/2019), proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/08041/2026 de fecha 15 de junio de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de junio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-8098), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

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

**PRIMERO.-** Autorizar la **SEGUNDA MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (2ª MD de 3828/2019)**, situada en **CTRA. ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR A) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, solicitada por **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**, proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/08041/2026 de fecha 15 de junio de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de junio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-8098), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**.
- Zonificación: **U (UNIFAMILIAR AISLADA)**.

### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (989.951,00.-€)**.
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (989.951,00.-€)**. **NO SE**



## Ajuntament d' Andratx

### **MODIFICA.**

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

- *Los mismos que los de la licencia original y sucesivas prórrogas otorgadas. No varían.*

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70, de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Illes Balears en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66, de 30/04/2015) y modificado según acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca de fecha 8 de noviembre de 2018 (BOIB n.º 143, de 15/11/2018).
- **Modificación n.º 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca:** aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de enero de 2011 (BOIB n.º 18 extraordinario, de 04/02/2011).

**SEGUNDO.-** Se advierte a la interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la LUIB:

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

2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para acabarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no lo fije se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses, y el plazo para acabarlas será de tres años. Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*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.*

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

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

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

**TERCERO.-** *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*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 54 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.*

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

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

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

### 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. 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\*.\*

#### QUINTO.- 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



## Ajuntament d' Andratx

expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el informe jurídico en relación con la solicitud de segunda modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (2ª MD de 3828/2019), proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/08041/2026 de fecha 15 de junio de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de junio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-8098).

A la vista de lo expuesto, 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.-** Autorizar la **SEGUNDA MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (2ª MD de 3828/2019)**, situada en **CTRA. ALDEA BLANCA, 7 (SOLAR A) (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7081804DD4778S0001IA, solicitada por **BEACHHAUS PROJEKT S.L.U.**, proyecto básico y de ejecución redactado por el arquitecto Arnaldo Gual Capllonch, con visado COAIB n.º 11/08041/2026 de fecha 15 de junio de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 15 de junio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-8098), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia de obras otorgada.

#### 1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**.
- Zonificación: **U (UNIFAMILIAR AISLADA)**.

#### 2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (989.951,00.-€)**.
- Presupuesto de las modificaciones durante el transcurso de las obras asciende a la cantidad de: **NOVECIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL**



## Ajuntament d' Andratx

**NOVECIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (989.951,00.-€). NO SE MODIFICA.**

### 3.- Plazos:

- Los mismos que los de la licencia original y sucesivas prórrogas otorgadas. No varían.

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70, de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Illes Balears en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.º 66, de 30/04/2015) y modificado según acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca de fecha 8 de noviembre de 2018 (BOIB n.º 143, de 15/11/2018).
- **Modificación n.º 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca:** aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de enero de 2011 (BOIB n.º 18 extraordinario, de 04/02/2011).

**SEGUNDO.-** Se advierte a la interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 154 de la LUIB:

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 59



## Ajuntament d' Andratx

*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.*

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

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

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

**TERCERO.-** 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3OYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 58 de 59



## Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

|                                |
|--------------------------------|
| <b>B) ACTIVITAT DE CONTROL</b> |
| No hi ha assumptes             |
| <b>C) PRECS I PREGUNTES</b>    |
| No hi ha assumptes             |

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0032 Data: 10/08/2026

## DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

Codi Validació: 7F06SX75PLSK3QYMGKQMD9YAY  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 59 de 59

