

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/35	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

4 de setembre de 2026

Durada:

Des de les 9:07 fins a les 9:17

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Nuria Rosselló Fornés

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 dret a vot	NO	
Magdalena Juan Pujol	Membre amb dret a	NO	

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFQCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 92



Ajuntament d' Andratx

	vot		
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: Simple	
	A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

Expedient 9615/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Simple	
	A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 21 de agosto de 2026, la Junta de Govern Local emite acuerdo en el que se procede a **“APROBAR LA CONCESIÓN DEFINITIVA de las siguientes subvenciones, de conformidad con el Acta de la Comisión Calificadora de 29 de julio de 2026*·*****

	BENEFICIARIOS	PRESUPUESTO PRESENTADO	PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	IMPORTE SUBVENCIÓN
01	COM. PROP LOS RAONES II	119.415,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
02	EDIFICIO ES CARREGADOR	30.874,00 €	7.718,50 €	4.289,93 €



Ajuntament d' Andratx

03	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SON MAS 8	89.682,31 €	15.000,00 €	8.336,98 €
04	CP CL LUIS ALEMANY 2	82.547,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
05	CP SON MAS 15 DE ANDRATX	45.858,88 €	11.464,72 €	6.372,08 €
06	CP ANDALUCIA 1A	28.723,40 €	7.180,85 €	3.991,11 €
07	CDAD PROP CL PERE SERIOL, NUM 37-39	15.750,00 €	3.937,50 €	2.188,46 €
08	CDAD.PROP.CL.LUIS ALEMANY N.1	5.507,00 €	1.376,75 €	765,20 €
09	CCPP FABRICA 12 COMPLEJO PLAZA DES PORT	28.757,42 €	7.189,36 €	3.995,84 €
10	MICHAEL GÜNTHER	65.400,51 €	15.000,00 €	8.336,98 €
11	MARGARITA VICH ALEMANY	31.422,72 €	7.855,68 €	4.366,98 €
12	FRANCISCO RICARDO COTS ORTOLA	11.988,00 €	2.997,00 €	1.665,73 €
13	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ANTONIO MULET Nº 34	8.820,00 €	2.205,00 €	1.225,54 €
14	CDAD.PROP.CL.CALA EN BASSET, N.2	12.795,24 €	3.198,81 €	1.777,90 €
15	THIERRY RODOLFO MANIERE LAMARINE	8.957,73 €	2.239,43 €	1.244,67 €
16	EDIFICIO C/ BRISMAR 6 ESQ. ISAAC PERAL	42.725,00 €	10.681,25 €	5.936,63 €

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFCCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 92



Ajuntament d' Andratx

17	MARIA DEL PILAR COVAS MORAGUES	16.507,60 €	4.126,90 €	2.293,73 €
19	JUANA BERMUDEZ GARCIA	11.076,50 €	2.769,13 €	1.539,08 €
	IMPORTE GLOBAL DE LA SUBVENCIÓN		134.940,87 €	75.000,00 €”

SEGUNDO. El 26 de agosto de 2026 se emite informe técnico de rectificación de errores en tanto que “el importe correspondiente a la **Comunidad de Propietarios Son Mas 8**, que figura en el cuadro de concesión definitiva por un importe de **8.336,98 €**, cuando el importe correcto de la subvención que corresponde a dicho beneficiario es de **8.336,18 €**.”

De conformidad con el informe técnico, DONDE DICE:

	BENEFICIARIOS	PRESUPUESTO PRESENTADO	PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	IMPORTE SUBVENCIÓN
01	COM. PROP LOS RAONES II	119.415,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
02	EDIFICIO ES CARREGADOR	30.874,00 €	7.718,50 €	4.289,93 €
03	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SON MAS 8	89.682,31 €	15.000,00 €	8.336,98 €
04	CP CL LUIS ALEMANY 2	82.547,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
05	CP SON MAS 15 DE ANDRATX	45.858,88 €	11.464,72 €	6.372,08 €
06	CP ANDALUCIA 1A	28.723,40 €	7.180,85 €	3.991,11 €
07	CDAD PROP CL PERE SERIOL,NUM 37-39	15.750,00 €	3.937,50 €	2.188,46 €
08	CDAD.PROP.CL.LUIS ALEMANY N.1	5.507,00 €	1.376,75 €	765,20 €

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 92



Ajuntament d' Andratx

09	CCPP FABRICA 12 COMPLEJO PLAZA DES PORT	28.757,42 €	7.189,36 €	3.995,84 €
10	MICHAEL GÜNTHER	65.400,51 €	15.000,00 €	8.336,98 €
11	MARGARITA VICH ALEMANY	31.422,72 €	7.855,68 €	4.366,98 €
12	FRANCISCO RICARDO COTS ORTOLA	11.988,00 €	2.997,00 €	1.665,73 €
13	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ANTONIO MULET Nº 34	8.820,00 €	2.205,00 €	1.225,54 €
14	CDAD.PROP.CL.CALA EN BASSET, N.2	12.795,24 €	3.198,81 €	1.777,90 €
15	THIERRY RODOLFO MANIERE LAMARINE	8.957,73 €	2.239,43 €	1.244,67 €
16	EDIFICIO C/ BRISMAR 6 ESQ. ISAAC PERAL	42.725,00 €	10.681,25 €	5.936,63 €
17	MARIA DEL PILAR COVAS MORAGUES	16.507,60 €	4.126,90 €	2.293,73 €
19	JUANA BERMUDEZ GARCIA	11.076,50 €	2.769,13 €	1.539,08 €
	IMPORTE GLOBAL DE LA SUBVENCIÓN		134.940,87 €	75.000,00 €"

- Debe DECIR:

	BENEFICIARIOS	PRESUPUESTO PRESENTADO	PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	IMPORTE SUBVENCIÓN
01	COM. PROP LOS RAONES II	119.415,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
02	EDIFICIO ES	30.874,00 €	7.718,50 €	4.289,93 €



Ajuntament d' Andratx

	CARREGADOR			
03	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SON MAS 8	89.682,31 €	15.000,00 €	8.336,18 €
04	CP CL LUIS ALEMANY 2	82.547,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
05	CP SON MAS 15 DE ANDRATX	45.858,88 €	11.464,72 €	6.372,08 €
06	CP ANDALUCIA 1A	28.723,40 €	7.180,85 €	3.991,11 €
07	CDAD PROP CL PERE SERIOL, NUM 37-39	15.750,00 €	3.937,50 €	2.188,46 €
08	CDAD.PROP.CL.LUIS ALEMANY N.1	5.507,00 €	1.376,75 €	765,20 €
09	CCPP FABRICA 12 COMPLEJO PLAZA DES PORT	28.757,42 €	7.189,36 €	3.995,84 €
10	MICHAEL GÜNTHER	65.400,51 €	15.000,00 €	8.336,98 €
11	MARGARITA VICH ALEMANY	31.422,72 €	7.855,68 €	4.366,98 €
12	FRANCISCO RICARDO COTS ORTOLA	11.988,00 €	2.997,00 €	1.665,73 €
13	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ANTONIO MULET Nº 34	8.820,00 €	2.205,00 €	1.225,54 €
14	CDAD.PROP.CL.CALA EN BASSET, N.2	12.795,24 €	3.198,81 €	1.777,90 €
15	THIERRY RODOLFO MANIERE LAMARINE	8.957,73 €	2.239,43 €	1.244,67 €
16	EDIFICIO C/ BRISMAR	42.725,00 €	10.681,25 €	5.936,63 €

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFQCSXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 92



Ajuntament d' Andratx

	6 ESQ. ISAAC PERAL			
17	MARIA DEL PILAR COVAS MORAGUES	16.507,60 €	4.126,90 €	2.293,73 €
19	JUANA BERMUDEZ GARCIA	11.076,50 €	2.769,13 €	1.539,08 €
	IMPORTE GLOBAL DE LA SUBVENCIÓN		134.940,87 €	75.000,00 €

El informe añade que *“La rectificación indicada responde exclusivamente a la corrección del error aritmético detectado en el importe de la subvención correspondiente a dicho beneficiario, **sin que se modifique el resto de los datos, beneficiarios, presupuestos subvencionables o importes consignados en el acuerdo de concesión definitiva.***

Por tanto, el cuadro de concesión definitiva deberá entenderse rectificado únicamente en el sentido señalado, manteniéndose inalterados los restantes extremos del acuerdo.

*Asimismo, se indica que el **importe global de la subvención** es de **75.000,00 €**, ya que en el cuadro que figura en el acta 2 de referencia, también era incorrecta la **suma total, y figuraba el importe de 75.000,00 €**, cuando en realidad la suma de los importes indicados era de 75.000,80 excediéndose del importe máximo subvencionable.*

En consecuencia, se propone:

PRIMERO. Rectificar el error aritmético detectado en el Acta núm. 2 de la Comisión Calificadora, de fecha 28 de julio de 2026, relativo al importe de la subvención concedida a la **Comunidad de Propietarios Son Mas 8**.

SEGUNDO. Establecer que el importe correcto de la subvención concedida a la Comunidad de Propietarios Son Mas 8 es de **8.336,18 €**, en lugar de los **8.336,98 €** que figuran por error en el cuadro de concesión definitiva.

TERCERO. Rectificar, como consecuencia el cuadro de los importes globales de las subvenciones concedidas, que suponen un importe total de **75.000,00 €**, manteniéndose inalterados los restantes importes y condiciones de la concesión.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 92



Ajuntament d' Andratx

CUARTO. *Mantener en todos sus demás términos el contenido del Acta núm. 2 de la Comisión Calificadora de fecha 28 de julio de 2026."*

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La legislación aplicable es la siguiente:

- Los artículos 22 a 27 y 34 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Los artículos 55 a 64 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.
- El artículo 21.1.f) y s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El artículo 6 del Real Decreto 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.
- Ordenanza general de subvenciones en materia del Ayuntamiento de Andratx (BOIB núm. 47, de 20 de abril de 2017)
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

SEGUNDO. El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, establece que: 2. *"Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos".*

TERCERO. De conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía n.º 2337/2025, de 14 de mayo, la resolución del expediente es competencia de la Junta de Gobierno Local.

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se propone a la Junta de Govern Local la adopción del siguiente

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 92



Ajuntament d' Andratx

ACUERDO

PRIMERO. RECTIFICAR el error aritmético del Acuerdo de la Junta de Govern Local de fecha de 21 de agosto de 2026 relativa al importe de la subvención concedida a la **Comunidad de Propietarios Son Mas 8 y APROBAR LA CONCESIÓN DEFINITIVA** de las siguientes subvenciones:

	BENEFICIARIOS	PRESUPUESTO PRESENTADO	PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	IMPORTE SUBVENCIÓN
01	COM. PROP LOS RAONES II	119.415,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
02	EDIFICIO ES CARREGADOR	30.874,00 €	7.718,50 €	4.289,93 €
03	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SON MAS 8	89.682,31 €	15.000,00 €	8.336,18 €
04	CP CL LUIS ALEMANY 2	82.547,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
05	CP SON MAS 15 DE ANDRATX	45.858,88 €	11.464,72 €	6.372,08 €
06	CP ANDALUCIA 1A	28.723,40 €	7.180,85 €	3.991,11 €
07	CDAD PROP CL PERE SERIOL,NUM 37-39	15.750,00 €	3.937,50 €	2.188,46 €
08	CDAD.PROP.CL.LUIS ALEMANY N.1	5.507,00 €	1.376,75 €	765,20 €
09	CCPP FABRICA 12 COMPLEJO PLAZA DES PORT	28.757,42 €	7.189,36 €	3.995,84 €
10	MICHAEL GÜNTHER	65.400,51 €	15.000,00 €	8.336,98 €
11	MARGARITA VICH ALEMANY	31.422,72 €	7.855,68 €	4.366,98 €
12	FRANCISCO	11.988,00 €	2.997,00 €	1.665,73 €

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 92



Ajuntament d' Andratx

	RICARDO COTS ORTOLA			
13	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ANTONIO MULET Nº 34	8.820,00 €	2.205,00 €	1.225,54 €
14	CDAD.PROP.CL.CALA EN BASSET, N.2	12.795,24 €	3.198,81 €	1.777,90 €
15	THIERRY RODOLFO MANIERE LAMARINE	8.957,73 €	2.239,43 €	1.244,67 €
16	EDIFICIO C/ BRISMAR 6 ESQ. ISAAC PERAL	42.725,00 €	10.681,25 €	5.936,63 €
17	MARIA DEL PILAR COVAS MORAGUES	16.507,60 €	4.126,90 €	2.293,73 €
19	JUANA BERMUDEZ GARCIA	11.076,50 €	2.769,13 €	1.539,08 €
	IMPORTE GLOBAL DE LA SUBVENCIÓN		134.940,87 €	75.000,00 €

SEGUNDO. RECTIFICAR el cuadro de los importes globales de las subvenciones concedidas, que suponen un importe total de 75.000,00 €, manteniéndose inalterados los restantes importes y condiciones de la concesión.

TERCERO. MANTENER en el resto de términos el Acuerdo de la Junta de Govern Local de 21 de agosto de 2026.

CUARTO. NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 92



Ajuntament d' Andratx

reposición o se haya producido la desestimación presunta.

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa.

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

QUINTO. COMUNICAR el acuerdo a Intervención y Tesorería Municipal.

SEXTO. COMUNICAR el acuerdo a la Base Nacional de Subvenciones y publicarlo en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Expedient 4783/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
Favorable	Tipus de votació:		Tipus de majoria: Simple	
	Ordinària			
		A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0		
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

En relación al **expediente n.º 4783/2022**, relativo a la solicitud de licencia urbanística de obras con proyecto básico para la CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en AV DE LA TRAPA 12 Suelo 07159 ANDRATX (ILLES BALEARS), solicitada por MP6 ARQUITECTURA SLP, en nombre y representación de **JEROME EMMANUEL JAKES CORNU**, se han tenido en consideración los siguientes

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

Visto que en fecha 24 de julio de 2026, se acordó conceder licencia urbanística de obras al Proyecto Básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en AV DE LA TRAPA 12 Suelo 07159 ANDRATX (ILLES BALEARS), solicitada por MP6 ARQUITECTURA SLP, en nombre y representación de JEROME EMMANUEL JAQUES CORNU, proyecto de fecha de 02/07/2026 situado en la Av de la Trapa 12, Andratx (Illes Balears), suscrito por MP6 ARQUITECTURA S.L.P.

Visto que se ha apreciado error material en la transcripción del acuerdo.

Visto el artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

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.- Modificar el punto primero del acuerdo de la manera siguiente.

Donde dice:

“PRIMERO.- Conceder licencia urbanística de obras al Proyecto Básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en AV DE LA TRAPA 12 Suelo 07159 ANDRATX (ILLES BALEARS), solicitada por MP6 ARQUITECTURA SLP, en nombre y representación de JEROME EMMANUEL JAQUES CORNU, proyecto de fecha de 02/07/2026 situado en la Av de la Trapa 12, Andratx (Illes Balears), suscrito por MP6 ARQUITECTURA S.L.P. formado por Asensio Peña Velázquez, arquitecto colegiado con nº 448011_COAIB y Vincent Roubaud arquitecto colegiado con nº 582069_COAIB sin visado del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas y lo especificado en el certificado de conformidad urbanística n.º 261300025, de la entidad ADDIENT EMPRESA CERTIFICADORA S.L.U, de fecha 2 de julio de 2026 y **CONDICIONADA** a:

- *La composición de los volúmenes construidos no podrá afectar de forma*



Ajuntament d' Andratx

negativa al espacio de la ruta de Pedra en Sec y siempre tendrá que garantizar la calidad paisajística del itinerario y los valores patrimoniales y naturales. Siempre priorizando la armonización de los materiales y un diseño tipológico armónico que no impida totalmente el campo visual para contemplar las bellezas naturales o rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia de este espacio protegido.

- Visto que no se encuentra construida la acera de la Avenida de la Trapa que confronta con el número 12 será preceptiva y obligatoria su construcción por parte de la propiedad tal como se regula a la norma 48 de las NNSS'07.*

« 1. La construcción de la acera afrontada con la fachada de un inmueble, es obligación de la propiedad siempre que limite con vía pública o espacio libre público, en la cual esté prevista la construcción o existencia de aceras. Esta obligación comprende no solo la del pavimento en general, sino también la de la colocación del correspondiente bordillo o encintado.

2. Para la construcción de la acera será preceptiva la obtención de licencia municipal. La rasante será señalada por el Ayuntamiento. Cuando se otorgue la licencia de obra nueva, ampliación o reforma, se entenderá concedida también la licencia para la construcción de la acera correspondiente.

3. No podrá otorgarse el Certificado de Final de Obra de una edificación, sin antes haberse construido la acera a la fachada o fachadas correspondientes ...

5. El pavimento de las aceras será de baldosas cuadradas de 20 cm. de lado, tipo 'panot', o de piedra calcárea irregular, de un grosor mínimo de 5 cm. Los bordillos o encintados de aceras podrán ser de piedra calcárea dura, piezas prefabricadas de hormigón, o materiales similares, levadura de áreas de asentamiento de paisaje de interés de Andratx y s'Arracó que serán de piedra calcárea dura.

6. Se tendrá que cumplir la legislación específica en cuanto a la supresión de barreras arquitectónicas, a efectos de facilitar el tráfico de las personas con minusvalías físicas».

- Revisión por parte de los técnicos de urbanismo por tal garantizar las propiedades públicas municipales de zona verde. Este técnicos de urbanismo tendrán que pedir un certificado de alineaciones en relación en la calle Avenida de la Trapa y del espacio de zona verde pública que delimita entre la*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 92



Ajuntament d' Andratx

parcela objeto de este informe y el torrente, y así no verse afectada de forma negativa las propiedades públicas de espacio verde.

1.- Parámetros urbanísticos:

Clasificación del Suelo: URBANO

Calificación / Categoría: Zona U

Parcela	Fachada	20m
	Parcela	1050m2
Ocupación		312,89m2
Profundidad edificable	-	
Volumen (m3/m2)		742,97m3
Edificabilidad (m2/m2)		0,24 (255,56m2)
Uso		Residencial
Situación Edificio en parcela / Tipología		Aislada
Separación linderos	Fachada	5,23m
	Fondo	24,84m
	Derecha	3m
	Izquierda	3m
Altura máxima	Reguladora	5,65m
	Total	7,20
	N.º de plantas	PB+1
Número de viviendas/locales		1
Índice de intensidad de uso		1 vivienda
Aparcamientos		2 plazas
Ajardinamiento		653,47m2

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **382.663,00 €.**

3- Plazos:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 14 de 92



Ajuntament d' Andratx

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

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.

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

- Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias y posteriores modificaciones. B.O.I.B. 17/04/1999
- Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y posteriores modificaciones. B.O.I.B. 27/12/2000
- Plan Territorial Insular de Mallorca y posteriores modificaciones. B.O.I.B. 31/12/2004
- Decreto Ley 6/2024, de 13 de desembre, de medidas urgentes para la protección de las personas y los bienes en las zonas inundables de la comunidad autónoma de las Islas Baleares. B.O.I.B. 13/12/2024
- Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) y posteriores modificaciones. B.O.I.B. 29/12/2017
- Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca y posteriores modificaciones. B.O.I.B. 22/04/2023
- Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad y posteriores modificaciones. B.O.C.A.I.B. 02/12/1997
- Normas Subsidiarias (NNSS) de Andratx. B.O.I.B. 10/08/07».

Debe decir:

“**PRIMERO.-** Conceder licencia urbanística de obras al Proyecto Básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en AV DE LA TRAPA 12 Suelo 07159 ANDRATX (ILLES BALEARS), solicitada por MP6 ARQUITECTURA SLP, en nombre y representación de JEROME EMMANUEL

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 92



Ajuntament d' Andratx

JAQUES CORNU, proyecto de fecha de 02/07/2026 situado en la Av de la Trapa 12, Andratx (Illes Balears), suscrito por MP6 ARQUITECTURA S.L.P. formado por Asensio Peña Velázquez, arquitecto colegiado con nº 448011_COAIB y Vincent Roubaud arquitecto colegiado con nº 582069_COAIB sin visado del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas y lo especificado en el certificado de conformidad urbanística n.º 261300025, de la entidad ADDIENT EMPRESA CERTIFICADORA S.L.U, de fecha 2 de julio de 2026:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 92



Ajuntament d' Andratx



Nº Certificado: 261300025

Dña. Esther Díaz Salas, mayor de edad, provista de DNI 47711867T, con titulación de Arquitecta, en calidad de Directora Técnica y **Dña. Cristina Martínez Blanco**, mayor de edad, provista de DNI 25217500V, Licenciada en Derecho, en calidad de Técnica Jurídica de la entidad **ADDIENT EMPRESA CERTIFICADORA S.L.U.**, inscrita en el registro de entidades privadas de certificación urbanística del Consell Insular de Mallorca con número de inscripción 002-REPCU-CIM para realizar las funciones de verificación y control urbanístico definidas en el Artículo 158 quater 1, de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears en el procedimiento de tramitación de licencias urbanísticas, incluidos los procedimientos a que se refieren el segundo párrafo del artículo 148.3 y el artículo 156 de la LUIB.

EXPONEN:

Visto el **Proyecto Básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina** con fecha de 02/07/2026 situado en la **Av de la Trapa 12, 07159 Andratx (Illes Balears)**, suscrito por MP6 ARQUITECTURA S.L.P. formado por Asensio Peña Velázquez, arquitecto colegiado con nº 448011_COAIB y Vincent Roubaud arquitecto colegiado con nº 582069_COAIB sin visado del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares y subsiguiente documentación complementaria que obra en el expediente, se señalan las siguientes cuestiones:

UNO. - Ámbito de aplicación del certificado

Actos sujetos a LICENCIA URBANÍSTICA conforme art. 146 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares

El presente certificado de conformidad urbanística se emite conforme lo indicado en el Artículo 158 quater.1 y 158 quinquies de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares; NO encontrándose la actuación dentro de uno de los supuestos de exclusión de emisión de certificados de conformidad de las Entidades Privadas de Certificación Urbanística indicados en el artículo 158 quater.3 de la LUIB

DOS. - Datos de la actuación

Descripción de la actuación:	PROYECTO BÁSICO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA		
Emplazamiento:	AV DE LA TRAPA 12, 07159 ANDRATX (ILLES BALEARS)		
Referencia catastral:	4419403DD4841N0001YG		
Promotor:	JEROME EMMANUEL JAKUES CORNU (NIE Y8909722L) Y STEPHANIE GUILLEMETTE PAULINE MARION ARKWRIGHT (NIE Y8892284S)		
Proyectista:	MP6 ARQUITECTURA S.L.P. CON COAIB Nº 952146 (ASENSIO PEÑA VELÁZQUEZ CON COAIB Nº 448011 Y VINCENT ROUBAUD CON COAIB Nº 580069), CON DOMICILIO EN C/ MONSEÑOR PALMER, Nº 6 PPAL 5, DE PALMA DE MALLORCA, C.P. 07014.		
Director de obra:	-		
Director de ejecución de obra:	-		
Presupuesto de ejecución material:	382.663,00 €		
Fecha Informes/autorizaciones	Informe de patrimonio	27/12/2022	
	Certificado de alineación	02/01/2024	
	Informe técnico de recursos hídricos	14/10/ 2024	
Plazo de inicio/ejecución:	6MESES/3AÑOS		
Clasificación del suelo	SUELO URBANO		
Calificación urbanística	Zona U		
Parcela	Fachada	20m	



Ajuntament d' Andratx



	Parcela	1050m2
Ocupación	312,89 m2	
Profundidad edificable	-	
Volumen (m3/m2)	742,97m3	
Edificabilidad (m2/m2)	0,24 (255,56 m2)	
Uso	Residencial	
Situación Edificio en parcela/Tipología	Aislada	
Separación Linderos	Fachada	5,23 m
	Fondo	24,84 m
	Derecha	3 m
	Izquierda	3 m
Altura máxima	Reguladora	5,65
	Total	7,20
	Nº de plantas	PB+1
Número de viviendas/locales:	1	
Índice de Intensidad de uso	1 vivienda	
Aparcamientos:	2 plazas	
Ajardinamiento:	653,47m2	

TRES. – Antecedentes

EXPEDIENTE	FECHA	ACTUACION
2022-E-RE-3172 + Exp. 4783/2022 + Instancia General	25/04/2022	Presentación del proyecto básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina.
(S/N) + Exp. 4783/2022 + Requerimiento Subsanación Deficiencias	25/05/2022	El Ayuntamiento solicita fotografías firmadas del solar y el justificante de pago de la tasa correspondiente.
2022-E-RE-4458 + Exp. 4783/2022 + Instancia General	26/05/2022	Entrega de las fotografías representativas y el comprobante de pago de la tasa de licencia.
2022-E-RE-5711 + Exp. 4783/2022 + Instancia General	05/07/2022	Aportación de una carta explicativa dirigida a la arquitecta municipal asignada al proyecto.
2023-E-RE-2615 + Exp. 4783/2022 + Instancia General	20/03/2023	Presentación de los planos del proyecto básico que fueron entregados originalmente ante Recursos Hídricos.
2023-E-RE-6430 + Exp. 4783/2022 + Aportación de Documentos	12/07/2023	Entrega de planos y carta explicativa para subsanar deficiencias tras conversaciones con los técnicos.
(S/N) + Exp. 4783/2022 + Requerimiento Subsanación Deficiencias	14/08/2023	Requerimiento oficial que señala la necesidad de presentar el proyecto autorizado por Recursos Hídricos y solicitar plano de alineaciones.
2023-E-RE-8096 + Exp. 4783/2022 + Aportación de Documentos	30/08/2023	Solicitud formal al Departamento de Cartografía de un plano de alineación para la parcela.
REGAGE23e00060546719 + Exp. 3039/2019 + Justificante Presentación	11/09/2023	Solicitud ante ABAQUA de una copia diligenciada de los planos aprobados en julio de 2019.
2023-E-RE-8696 + Exp. 4783/2022 + Aportación de Documentos	11/09/2023	Entrega del pago de la tasa para el plano de alineación y resguardo de la solicitud hecha a Recursos Hídricos.
2024-E-RE-1772 + Exp.	15/02/2024	Aportación de nueva documentación (memoria y planos) para la



Ajuntament d' Andratx



4783/2022 + Aportación de Documentos		subsanción de deficiencias.
(S/N) + Exp. 4783/2022 + Requerimiento Subsanción Deficiencias	29/04/2024	El Ayuntamiento reitera que no hay constancia de que el proyecto se ajuste al autorizado por Recursos Hídricos.
GOIBE434289/2024 + Exp. 3039/2019 + Solicitud (Conselleria)	09/07/2024	Petición de autorización para obras en zona de dominio público hidráulico y zona inundable.
2024-E-RE-12193 + Exp. 4783/2022 + Aportación de Documentos	24/10/2024	Presentación ante el Ayuntamiento del informe reciente emitido por Recursos Hídricos.
2025-E-RE-3444 + Exp. 4783/2022 + Aportación de Documentos	16/04/2025	Nueva entrega de memoria y planos para subsanar deficiencias técnicas del proyecto básico.
(S/N) + Exp. 4783/2022 + Requerimiento Subsanción Deficiencias	21/03/2025	Informe municipal que detalla discrepancias en superficies, topografía y cumplimiento de normas de habitabilidad.
(S/N) + Exp. 4783/2022 + Aportación de Documentos	06/05/2025	Aportación del comprobante de pago de la tasa por aumento de licencia.
(S/N) + Exp. 4783/2022 + Requerimiento Subsanción Deficiencias	30/07/2025	Requerimiento que reitera deficiencias sobre la sala técnica, cómputo de volumen y servidumbre del torrente.
2025-E-RE-13469 + Exp. 4783/2022 + Aportación de documentos	17/10/2025	Subsanación con memoria y planos actualizados para responder a los reparos de octubre de 2025.
(S/N) + Exp. 4783/2022 + Requerimiento subsanción de deficiencias	12/02/2026	Último requerimiento que exige un proyecto refundido por discrepancias en cotas y ocupación de porches/aljibes.

CUATRO. – Normativa de aplicación

NORMATIVA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL	FECHA
Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias y posteriores modificaciones.	B.O.I.B. 17/04/1999
Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y posteriores modificaciones.	B.O.I.B. 27/12/2000
Plan Territorial Insular de Mallorca y posteriores modificaciones.	B.O.I.B. 31/12/2004
Decreto Ley 6/2024, de 13 de diciembre, de medidas urgentes para la protección de las personas y los bienes en las zonas inundables de la comunidad autónoma de las Islas Baleares.	B.O.I.B. 13/12/2024
NORMATIVA DE ÁMBITO SUPRAMUNICIPAL	FECHA
Ley 12/2017 de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB) y posteriores modificaciones.	B.O.I.B. 29/12/2017
Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca y posteriores modificaciones.	B.O.I.B. 22/04/2023
Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el cual se regulan las condiciones de medición, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas, así como la expedición de cédulas de habitabilidad y posteriores modificaciones.	B.O.C.A.I.B. 02/12/1997
PLANEAMIENTO ESTRUCTURAL MUNICIPAL	FECHA
Normas Subsidiarias (NNSS) de Andratx.	B.O.I.B. 10/08/07

QUINTO. - Documentación examinada

DOCUMENTO	FIRMADO POR	FECHA
Autorización , documentos identificativos	Jerome Emmanuel Jaques	Enero de 2022 (Autorización) y



Ajuntament d' Andratx

 CERTIFICADO DE CONFORMIDAD LICENCIA URBANÍSTICA		
promotores y escritura de compraventa 02_Autorización mp6.pdf	Cornu, Stephanie Guillemette	29/12/2021 (Escritura). Firma: Manuscrita de los cónyuges. Tipo: Copia simple.
Certificado COAIB 02_Certificado COAIB.pdf	Asensio Jose Peña Velázquez, Vincent Henri Roubaud.	27/04/2026. Firma: Sellado electrónicamente. Tipo: Digital.
Comprobante de pago (Tasa Alineación) 02_Comprobante tasa certificado alineación septiembre 2023.pdf	Ajuntament d'Andratx, CaixaBank.	11/09/2023 Firma: Validación bancaria electrónica. Tipo: Digital.
Comprobante de pago (Tasa Licencia) 02_Comprobante tasa licencia aumento mayo 2025.pdf	Ajuntament d'Andratx, CaixaBank.	05/05/2025 Firma: Validación bancaria electrónica. Tipo: Digital.
Comprobante de pago (Tasa Licencia) 02_Comprobante tasa licencia mayo 2022.pdf	Ajuntament d'Andratx, CaixaBank.	26/05/2022 Firma: Validación bancaria electrónica. Tipo: Digital.
Documento identificador Vincent 02_DNI Vincent.pdf	Vincent Henri Roubaud.	Validez hasta 26/01/2029.
Documento Nacional de Identidad 02_DNI SENCHO NUEVO.pdf	Asensio Jose Peña Velázquez.	Validez hasta 09/10/2029.
Instancia (Derecho de Petición) 02_Instancia copia planos recursos hídricos agosto 2023.pdf	Jerome Emmanuel Jaques Cornu, Asensio Jose Peña Velázquez.	30/08/2023 Firma: Firmado digitalmente. Tipo: Digital.
Instancia (Aportación Documentos) 02_Instancia declaración jurada marzo 2025.pdf	Asensio Jose Peña Velázquez, MP6 Arquitectura SLP.	17/03/2025 Firma: Certificado cualificado. Tipo: Digital.
Instancia (Subsanación Deficiencias) 02_Instancia deficiencias octubre 2025.pdf	Jerome Emmanuel Jaques Cornu, MP6 Arquitectura SLP, Asensio Jose Peña Velázquez.	17/10/2025 Firma: Certificado cualificado. Tipo: Digital.
Justificante de Registro (Recibo) 02_Instancia sellada comprobante tasa licencia aumento mayo 2025.pdf	Asensio Jose Peña Velázquez, MP6 Arquitectura SLP.	06/05/2025 Firma: Firma electrónica. Tipo: Digital.
Justificante de Registro (Recibo) 02_Instancia sellada declaración jurada marzo 2025.pdf	Asensio Jose Peña Velázquez, MP6 Arquitectura SLP.	17/03/2025 Firma: Firma electrónica. Tipo: Digital.
Justificante de Registro (Recibo) 02_Instancia sellada deficiencias básico abril 2025.pdf	Asensio Jose Peña Velázquez, MP6 Arquitectura SLP.	16/04/2025 Firma: Firma electrónica. Tipo: Digital.
Nota Simple Informativa 02_Nota simple abril 2022.pdf	Jose Luis Jiménez-Herrera Burgaleta, Jerome Cornu, Stephanie Arkwright.	19/04/2022 Firma: Validación mediante CSV. Tipo: Digital.
Notificación Recursos Hídricos 02_Notificación informe recursos hídricos octubre 2024.pdf	Juan B. Calafat Busquets, Jerome Cornu, Asensio Peña Velázquez.	18/10/2024. Firma: Firma electrónica. Tipo: Digital.
Notificación Tasa Alineación 02_Notificación tasa certificado alineación septiembre 2023.pdf	Asensio Jose Peña Velázquez, Beatriz Casanova Fuertes.	08/09/2023. Firma: Firma electrónica. Tipo: Digital.
Notificación Tasa Licencia 02_Notificación tasa licencia mayo 2022.pdf	Jerome Cornu, Stephanie Arkwright, MP6 Arquitectura SLP.	25/04/2022. Firma: Firma electrónica. Tipo: Digital.
Autoliquidación (Tasa Alineación) 02_Tasa certificado alineación septiembre 2023.pdf	MP6 Arquitectura S.L..	07/09/2023. Firma: Sin firma directa visible. Tipo: Copia simple.



Ajuntament d' Andratx

 CERTIFICADO DE CONFORMIDAD LICENCIA URBANÍSTICA		
Autoliquidación (Tasa Licencia) 02_Tasa licencia aumento mayo 2025.pdf	Jerome Emmanuel Cornu, Beatriz Casanova Fuertes.	30/04/2025. Firma: Firma electrónica. Tipo: Digital.
Autoliquidación (Tasa Licencia) 02_Tasa licencia mayo 2022.pdf	Jerome Emmanuel Cornu.	25/05/2022. Firma: Sin firma directa visible. Tipo: Copia simple.
PROYECTO BÁSICO		
Ficha urbanística, contenida en el proyecto. 03_30-21 MEMORIA SUBSANACION DEFICIENCIAS ADDIENT BASICO JUNIO 2026.1.pdf	<u>Arquitectos:</u> Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud	2026/06/23 Firma digital 2026/06/17 Firma digital
Cuestionario estadístico de construcción de edificios, según artículo 275 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca. 02_ESTADISTICA.pdf	<u>Arquitectos:</u> Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud. <u>Promotor:</u> JEROME EMMANUEL	2022/04/25 Firma digital 2022/04/25 Firma digital 022/04/22 Firma manual
Proyecto básico con el contenido del artículo 258 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca Memoria Subsanación (Básico): 03_30-21 MEMORIA SUBSANACION DEFICIENCIAS ADDIENT BASICO JUNIO 2026.1.pdf	<u>Arquitectos:</u> Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud	2026/06/23 Firma digital 2026/06/17 Firma digital
Proyecto básico con el contenido del artículo 258 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca. Planos y Relación de Planos: 03_30-21 SA TRAPA SUBSANACION DEF ADDIENT JUNIO 2026.pdf	<u>Arquitectos:</u> Asensio Peña Velázquez y Vincent Roubaud	2026/05 Firma manuscrita 2026/05 Firma manuscrita
OTRA DOCUMENTACION		
Georreferenciación de parcela 03_Av.Trapa GEOREFERENCIADO.pdf	Soluciones Cadastrals LMG (Entidad responsable).	No consta información específica de fecha o tipo de firma en los extractos.
Reportaje fotográfico 03_Fotos.pdf	Vincent Roubaud	2026/06/17 Firma digital
Plano georreferenciado de proyecto básico 04_Av.Trapa 12-Coordenadas - mp6 - cotas.pdf	Jerome Gomis y Stephanie Gomis (Promotores); Atienza Peña Velázquez y Vincent Roubaud (Arquitectos de mp6).	Mayo 2024. Copia simple (no se detallan metadatos de firma digital en el extracto).
Certificado de alineación 04_Certificado alineación enero 2024.pdf	Maria Vidal Salvá (Secretaria accidental municipal); Beatriz Casanova Fuentes (Cap de Secció); Regidora delegada de Urbanismo (Vist-i-plau).	02/01/2024. Firma Digital (documento firmado electrónicamente con código seguro de verificación). CSV: XC2ZVMSMHE9GE7FCE6KJ3AGW RQ
Informe técnico de recursos hídricos 04_Informe recursos hídricos octubre 2024.pdf	Manuel González López (Cap de secció V); José Morell Fernández (Cap del Servei de Gestió del DPH)	14-10-2024. Firma Digital (incluye metadatos de firma electrónica y código CSV). CSV: 1728901859822-974152420-1555520458465251610
Informe de patrimonio 04_informe patrimonio sa trapa.pdf	Joan Carles Lladó Capó (Tècnic de Patrimoni)	27/12/2022. Firma Digital. CSV:



Ajuntament d' Andratx

	CERTIFICADO DE CONFORMIDAD LICENCIA URBANÍSTICA
	XDDPQCXNNPPFQ9XH3DAL4JYA 6.

CERTIFICAN:

A) Que se ha examinado el proyecto / la documentación técnica aportada por el promotor en relación a los siguientes parámetros establecidos por la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.

- Clasificación del suelo.
- Calificación del suelo y zona de ordenación.
- Existencia de los servicios urbanísticos necesarios para que la edificación se pueda destinar al uso previsto y urbanización. Condición de solar de la parcela
- Dotaciones de carácter público o privado previstos para la parcela o solar.
- Edificio incluidos en los catálogos de bienes y espacios protegidos: nivel de protección.
- Edificio fuera de ordenación: por manifiesta incompatibilidad o no plenamente compatible.
- Uso dominante.
- Usos compatibles.
- Usos incompatibles.
- Intensidades y densidades, estas últimas, tanto en valores absolutos como relativos.
- Superficie de parcela mínima.
- Frente mínimo de parcela.
- Diámetro del círculo inscrito mínimo.
- Ángulos medianeros.
- Alineaciones y rasantes de la edificación.
- Alineaciones del volumen.
- Volumen contenedor.
- Distancia mínima al linde frontal.
- Distancia mínima al resto de lindes.
- Retranqueo de la edificación.
- Fondo edificable.
- Separación mínima entre edificaciones.
- Edificabilidad y ocupación permitida de la edificación, tanto en valores absolutos como relativos
- Altura máxima reguladora
- Altura máxima total
- Altura mínima de planta baja.
- Número máximo de plantas.
- Áticos.
- Aprovechamientos bajo cubierta.
- Entreplantas.
- Sótanos.
- Semisótanos.
- Cuerpos volados cerrados.
- Cuerpos volados abiertos.
- Altura de planta.
- Altura libre de plantas.
- Dotación de la edificación, aparcamientos.
- Condiciones estéticas.
- Movimiento de tierras (rellenos, explanaciones...).
- Cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- Proyecto de urbanización simultánea a la edificación, garantía de la urbanización simultánea de la parcela y compromiso de no utilizar la edificación hasta la conclusión de las obras de urbanización, teniendo que incluir tal condición en las transmisiones de propiedad o uso del inmueble, si es el caso.



Ajuntament d' Andratx



- Informe de compatibilidad urbanística, si es el caso.
- Ordenanzas municipales vigentes

B) Que se ha examinado el proyecto aportado por el promotor en relación a los siguientes parámetros de las exigencias básicas de la calidad de la edificación o de las instalaciones previstas en los edificios:

- Cumplimiento de los requisitos básicos de funcionalidad: salubridad (CTE DB-HS).
- Cumplimiento de los requisitos básicos de seguridad: seguridad estructural (CTE DB-SE), seguridad en caso de incendio (CTE DB-SI), seguridad de utilización y accesibilidad (CTE DB-SUA, Decreto 65/2019).
- Cumplimiento de los requisitos básicos de habitabilidad: ahorro de energía (CTE-DB-HE), protección frente al ruido (CTE-DB-HR).
- Cumplimiento de las ordenanzas municipales vigentes que regulen exigencias básicas de calidad de los edificios.
- Cumplimiento de la legislación sectorial: carreteras, ferrocarriles, costas, aguas (inundabilidad), servidumbres aeronáuticas...

Examinada la documentación Técnica aportada, se indica que **EL PROYECTO CUMPLE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y EL PLANEAMIENTO APLICABLE**

ACREDITACIÓN DEL CUMPLIMIENTO, EN EL PROYECTO DE OBRAS, Y LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA, DE LAS EXIGENCIAS BÁSICAS DE CALIDAD DE LOS EDIFICIOS, para satisfacer los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal, autonómica y local de ordenación de la edificación de aplicación

VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE INTEGRIDAD DOCUMENTAL, SUFICIENCIA E IDONEIDAD DEL PROYECTO.

El presente **CERTIFICADO DE CONFORMIDAD FAVORABLE** se emite siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en la normas, condiciones específicas y observaciones adjuntas, en base a la documentación aportada por el cliente, identificada por la firma digital, por visado del colegio profesional y/o sello digital de ADDIENT en las fechas y firmas indicadas en el listado de documentación examinada, a los efectos de que sea incorporado al expediente administrativo de Licencia Urbanística de obras de Proyecto Básico para la construcción de una vivienda unifamiliar aislada con piscina situado en la Av. de la Trapa 12, 07159 Andratx (Illes Balears) solicitada el 25/04/2022 con nº de registro 2022-E-RE-3172 y nº de expediente 4783/2022.

PRESCRIPCIONES Y/O CONDICIONES:

Conforme el artículo 152.5 de la LUIB si la Licencia de obras se concede con 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.

Al proyecto de ejecución debe adjuntarse la siguiente documentación:

- a) Copia del contrato formalizado entre el promotor y Mac Insular, SL, para la gestión de los residuos de construcción y demolición generados.
- b) Copia del resguardo de depósito de la fianza, del 125% del coste de gestión de los residuos generados, frente al Consell de Mallorca.
- c) Estudio de Seguridad
- d) Proyecto de la infraestructura común propia para el acceso a los servicios de telecomunicación (RD Ley 1/1998, de 27 de febrero, BOE 51, de 28.02.1998)
- e) Nombramiento de la persona directora de la obra y de la persona directora de la ejecución de la obra, respectivamente, cuando se trate de actuaciones en las que estos agentes deben intervenir, de acuerdo con la normativa sobre ordenación de la edificación (art. 252.1.f del Reglamento General).



Ajuntament d' Andratx



- f) Nombramiento de la empresa constructora que ejecutará las obras. A tal efecto, se considera válido un documento de la Asociación de Constructores de las Baleares, o bien un compromiso, firmado por usted y el constructor acompañado de una copia del IAE o documento de calificación empresarial.
- g) Licencia de obras
- h) Instancia solicitud para la autorización del inicio de obras

Con el proyecto de ejecución deberá justificarse el cumplimiento del punto 47 de la Modificación número 3 del Plan Territorial Insular de Mallorca, aprobado inicialmente por acuerdo del Pleno del Consell de Mallorca en fecha 29.12.2021 y que añade una nueva disposición transitoria undécima, relativa a la "Reducción del impacto ambiental y paisajístico en suelo urbano" (AP) y que establece: "Mientras el planeamiento urbanístico no se adapte a lo dispuesto en este Plan, y de acuerdo con los criterios expresados en el apartado 4 de la norma 42, para la reducción del impacto ambiental y paisajístico producido por la alteración de la topografía o la cobertura vegetal del espacio libre de parcelas de suelo urbano o urbanizable residencial, turístico, dotacional o de servicios, se atenderá a los siguientes criterios:

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. (...)"

Por tratarse de una solicitud de licencia municipal de obras mediante un proyecto básico, la licencia queda sujeta a la que no se podrán empezar las obras de edificación hasta que se presente y autorice el correspondiente proyecto de ejecución, el estudio de seguridad y salud, y se presente el nombramiento de los directores de las obras y contratista y justificante de la fianza de residuos ante el CIM.

OBSERVACIONES:

El presente certificado de conformidad urbanística se emite conforme lo indicado en el Artículo 158 quater.1 y 158 quinquies de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares:

El certificado de conformidad favorable es suficiente para conceder la licencia, salvo los casos en los que la actuación requiere la autorización de la Administración del Estado que prevé el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el cual se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y se modifica el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio, en ejecución de lo que dispone el artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. En estos casos, el órgano competente para resolver solicitará de oficio la autorización mencionada.

A los efectos de lo que prevé el artículo 71.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas, se entenderá que el expediente se encuentra pendiente únicamente de la resolución a que se refiere el artículo 88 de la misma ley, salvo los casos mencionados en el párrafo anterior.

En todo caso, en los supuestos de certificados de no conformidad, hace falta que los servicios técnicos o jurídicos municipales los ratifiquen o rectifiquen, según el alcance de la no conformidad, previamente a la resolución de concesión o denegación de la licencia.

El certificado de conformidad tendrá vigencia mientras no cambie la normativa aplicable en el momento de su emisión, o cuando los cambios no hubieran impedido la emisión del mismo.

El control de legalidad por parte de esta Entidad colaboradora se circunscribe a verificar la conformidad o no de la actuación con la normativa urbanística, así como la habilitación legal del autor o los autores de los proyectos.

No es objeto de control ni de autorización administrativa y, por lo tanto, no se certifica, el cumplimiento ni en el medio de intervención ni en la ejecución material de las actuaciones, de los aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural de las construcciones, cálculo de instalaciones, detalles constructivos o la calidad de los elementos o materiales empleados.

El control de las instalaciones especializadas que no sean objeto de regulación específica por ordenanza municipal se limitará a la comprobación de su existencia como dotación al servicio de los edificios. No incluirá la comprobación del



Ajuntament d' Andratx



CERTIFICADO DE CONFORMIDAD LICENCIA URBANÍSTICA

cumplimiento de las normativas específicas, cuando su control mediante autorizaciones, certificados o boletines corresponda a otra Administración pública.

Son responsables las personas profesionales que las proyecten y certifiquen de conformidad con la normativa reguladora. (artículo 254 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca)

No se autorizan más obras que las expresadas.

El presente certificado se emite sin menoscabo del cumplimiento de la normativa específica sectorial, que no siendo de competencia de la EPCU, le resulte de aplicación y se prevea la existencia de concesiones, autorizaciones o informes concurrentes a que se refiere el artículo 151.2 de la LUIB, y que deban solicitarse y otorgar o emitir por órganos de otras administraciones encargados de verificar su cumplimiento (artículo 249 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca)

El informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, de fecha 14 de octubre de 2024, hace referencia al proyecto modificado presentado el 9 de julio de 2024. El presente certificado de conformidad urbanística se refiere al Proyecto Básico cuya memoria se encuentra firmada digitalmente con fecha 23 de junio de 2026 y cuya documentación gráfica está firmada manuscritamente con fecha mayo de 2026. Las modificaciones introducidas en el proyecto no suponen un agravamiento de las afecciones a las corrientes de las aguas superficiales, sino que reducen la ocupación en planta, por lo que, de acuerdo con el informe emitido por la Dirección General de Recursos Hídricos, la autorización de fecha 6 de abril de 2022 continúa siendo válida.

La parcela se encuentra en zona de muy alto riesgo de incendio (ZAR) en suelo urbano y cumple los requisitos establecidos en el CTE DB SI.

La licencia está sujeta a todas las condiciones inherentes a dichos Informes vinculantes otorgados por otras Administraciones

Así mismo se deben cumplir las condiciones específicas de los informes solicitados de oficio por el Ayuntamiento

De acuerdo con el artículo 252.1.e del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares, para la isla de Mallorca (BOIB núm. 51, de 22.04.2023), si resulta necesaria la utilización de grúas o instalaciones similares, se deberá adjuntar un plano que identifique la ubicación, y una copia del seguro de responsabilidad civil, que debe estar vigente durante el montaje, el funcionamiento y el desmontaje. Una vez instalada, se deberá aportar un certificado que acredite la correcta instalación y el cumplimiento de las normas de conservación y funcionamiento.

En el caso que en relación a estas obras se haya dictado un decreto de suspensión, la concesión del título habilitante que las legaliza supondrá el levantamiento automático de la suspensión de obras decretada.

La presente licencia queda sujeta a las condiciones generales y particulares y al obligado cumplimiento de las determinaciones de las ordenanzas y documentación gráfica contenidas en las normas subsidiarias de planeamiento de este término municipal, y otra normativa vigente de aplicación, sin que en ningún caso se pueda entender adquirido por los interesados ningún derecho que esté en contradicción con la indicada normativa.

Se deberá pavimentar la acera. Esta deberá ajustarse en cuanto a materiales, alineaciones y rasantes a lo que señale la Administración.

Terminadas las obras, y de acuerdo a los arts. 382 y 383 del Reglamento General de la Ley de ordenación y uso del suelo, el titular de la licencia deberá solicitar la oportuna licencia de ocupación o primera utilización, adjuntando un Certificado de terminación de obra y cumplimiento de las condiciones de habitabilidad exigibles debidamente suscrito por los técnicos directores de las obras. Se podrá solicitar dicha licencia respecto a partes de los edificios o construcciones siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 382.4 de dicho Reglamento.



Ajuntament d' Andratx



La concesión de esta licencia no prejuzga, en ninguno de los casos, autorización para instalar actividades molestas, nocivas o peligrosas.

En caso de que deba ocuparse la vía pública con motivo de la ejecución de las obras, previamente deberá formularse la correspondiente solicitud a la Policía Local y llevarla a cabo de acuerdo con las condiciones en que se autorice.

PLAZOS:

1. Se tendrá que presentar, en un plazo máximo de 9 meses desde la fecha de concesión de esta licencia, el proyecto de ejecución ajustado al proyecto básico. La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se debe solicitar una nueva licencia. (Art. 152.5 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares).
2. Transcurrido un mes desde la presentación de este proyecto sin que el Ayuntamiento notifique ninguna resolución en contra, se podrán iniciar las obras. Todo esto, de conformidad y en los términos establecidos en el artículo 152, apartados 5. y 6. de la LUIB. En caso de que, transcurrido el plazo de un mes, se detecten alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo en los supuestos previstos en el artículo 156.2 de la Ley 12/2017
3. Informar a la persona interesada que el plazo de vigencia de esta licencia, de acuerdo la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (LUIB) es la siguiente:
 - Inicio de la obra: 6 meses desde la notificación de la concesión de la licencia.
 - Finalización de la obra: 3 años desde la fecha de la concesión de la licencia.

De conformidad con el artículo 154.2 de la LUIB y el artículo 261 del RG de la LUIB, 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
4. En lo referente a la prórroga y caducidad de las licencias se cumplirá lo establecido en el art. 154 de la LUIB.
Se advierte que esta licencia caducará si, al finalizar cualquiera de los plazos establecidos en la licencia o en las prórrogas correspondientes, no se han comenzado o no se han finalizado las obras o las actuaciones autorizadas, de acuerdo con el artículo 154.5 de la LUIB.
5. Al menos en el plazo de diez días antes de comenzar las obras se debe realizar la comunicación de inicio de obras o de uso. (art. 151.5 de la LUIB), así como el Nombramiento de la empresa constructora que ejecutará las obras.

Y para que conste, a los efectos oportunos, se expide el presente certificado en Palma a 2 de julio de 2026

DIAZ SALAS ESTHER - 47711867T 2026.07.02 09:55:52 +02'00' Visto bueno Fdo: Esther Díaz Salas Directora Técnica EPCU	DIAZ SALAS ESTHER - 47711867T 2026.07.02 09:55:29 +02'00' Fdo: Esther Díaz Salas Técnico Inspector EPCU	MARTINEZ BLANCO CRISTINA - 20217500V 2026.07.02 09:52:03 +02'00' Fdo: Cristina Martínez Blanco Técnica Jurídica EPCU	Firmado digitalmente por MARTINEZ BLANCO CRISTINA - 20217500V Fecha: 2026.07.02 09:52:03 +02'00'  Sello ADDIENT
--	---	--	--

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



Ajuntament d' Andratx

interesada con indicación de los recursos que procedan:

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

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

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

Expedient 79/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució					
Favorable		Tipus de votació:		Tipus de majoria: Simple	
		Ordinària			
		A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor		En contra	Abstencions	Absents
Primera	4		0	0	0

En relació amb l'expedient n. **79/2025**, relatiu a la sol·licitud de llicència d'obres del **projecte bàsic i executiu de demolició d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina**, situat a C/ TÀPIES, 3, PORT D'ANDRATX, amb referència cadastral 7086916DD4778S0001EA, sol·licitat per FLORIAN MORITZ THIELE, 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

ANTECEDENTS

PRIMER. El 27 de desembre de 2024, FLORIAN MORITZ THIELE presenta sol·licitud de llicència d'obres del projecte bàsic i executiu de demolició d'habitatge



Ajuntament d' Andratx

unifamiliar aïllat i piscina, situat a C/ TÀPIES, 3, PORT D'ANDRATX, amb referència cadastral 7086916DD4778S0001EA, sol·licitat per FLORIAN MORITZ THIELE, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-7313.

SEGON. El 21 de gener de 2025 s'emet requeriment d'esmena de deficiències.

TERCER. El 28 d'abril de 2025, l'interessat presenta documentació de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-2387.

QUART. El 24 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic favorable de la sol·licitud de llicència d'obres que es transcriu a continuació:

«1. *NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ*

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX - NS'23

Aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en data 5 de maig de 2023, (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB)

Aprovada 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).

MOD. NÚM. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 11 de maig de 2023 (BOIB núm. 73, de 03.06.2023).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

*Classificació del Sòl: **URBÀ***

*Qualificació : **PA·U1***

3. EXPEDIENTS RELACIONATS

CIEIU 6902/2020 Certificat d'inexistència d'expedient d'infracció urbanística.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 92



Ajuntament d' Andratx

LOCP 75/2025 Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. En tramitació.

4. PRESSUPOST DE LES OBRES

*El pressupost d'execució material de les obres és de vint-i-dos mil nou-cents vuitanta-un euros amb seixanta-nou cèntims (**22.981,69 €**). Inclou gestió de residus (4.330,16 €) i seguretat i salut (1.682,00 €).*

5. TERMINIS

Termini per iniciar les obres: 6 mesos.

Termini per acabar-les: 3 anys.

Aquests terminis se computaran d'acord amb el que preveu l'article 154 LUIB.

6. INFORME TÈCNIC

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 27 de desembre de 2024, amb RGE núm. 2024-E-RC-7313, consistent en el projecte de demolició d'un habitatge unifamiliar aïllat i una piscina annexa, s'informa:

- 1. El projecte inclou la demolició total d'un habitatge unifamiliar aïllat format per dos cossos d'edificació, així com la piscina, terrasses, paviments i altres elements d'obra existents a la parcel·la, amb les següents superfícies:*
 - Edificacions (355,35 m²)*
 - Piscina (50,10 m²)*
 - Resta d'elements (345,80 m²)*
- 2. El projecte de demolició compleix essencialment amb el que estableix la normativa urbanística d'aplicació.*

Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, propòs informar **FAVORABLEMENT** el projecte de 'Demolició d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina', redactat per l'arquitecte Juan Miguel Rotger Arbona, amb visat col·legial núm. 11/05844/24 de data 17/06/2024, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb*



Ajuntament d' Andratx

caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques. **»**

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER. La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB) i en el Reglament General de la LUIB (d'ara endavant, RLUIBM).

SEGON. D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 24 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable del *"projecte de 'Demolició d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina', redactat per l'arquitecte Juan Miguel Rotger Arbona, amb visat col·legial núm. 11/05844/24 de data 17/06/2024"*.

TERCER. L'article 146.1 de la LUIB exposa que estan subjectes a llicència urbanística municipal, entre d'altres:

«f) La demolició total o parcial de construccions i edificacions».

QUART. De conformitat amb el que es preveu en el Decret de Batlia núm. 2337/2025, de 14 de maig, la resolució de l'expedient es competència de la Junta de Govern Local.

De conformitat amb 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.- ATORGAR la llicència urbanística al del **projecte bàsic i executiu de demolició d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina**, redactat per l'arquitecte Juan Miguel Rotger Arbona, amb visat col·legial núm. 11/05844/24 de data 17/06/2024*,* situat a C/ TÀPIES, 3, PORT D'ANDRATX, amb referència cadastral 7086916DD4778S0001EA, sol·licitat per FLORIAN MORITZ THIELE, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència:

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

- Classificació del Sòl: SÒL URBÀ

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 92



Ajuntament d' Andratx

- Qualificació: PA·U1

2. PRESSUPOST

- El pressupost de les obres és de 22.981,69 €: vint-i-dos mil nou-cents vuitanta-un euros amb seixanta-nou cèntims

3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos
- Termini de finalització de les obres: 3 anys

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX - NS'23

Aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en data 5 de maig de 2023, (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB)

Aprovada 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).

MOD. NÚM. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 11 de maig de 2023 (BOIB núm. 73, de 03.06.2023).

SEGON. COMUNICAR a la interessada que, segons l'article 154 de la LUIB:

"1. Les llicències que per la naturalesa dels actes que emparen així ho requereixen es concedeixen per un termini determinat, tant per a l'inici com per a l'acabament, que s'ha de reflectir expressament a l'acte de l'atorgament.

2. En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres fixaran un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb el previst en les normes del pla general. En cas que el pla general no els fixi s'entendrà que el termini per començar les obres serà de sis mesos, i el termini per acabar-les serà de tres anys.



Ajuntament d' Andratx

Aquests terminis se computaran des la data de notificació de la llicència, 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 de començament com del termini d'acabament 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 d'exhaurir-se 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 darrera pròrroga del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini establert a la primera pròrroga, si la sol·liciten d'una manera justificada, sempre que el coeficient de construcció executada sigui almenys del 50 % i estiguin finalitzades façanes i cobertes, fusteries exteriors incloses, 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 són els mateixos del punt anterior.

5. La llicència urbanística caduca si en acabar qualssevol dels terminis establerts en aquest article o les pròrroques corresponents, que s'han d'indicar expressament a l'acte administratiu de l'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. Una vegada que ha caducat la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

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 en vigor aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament."

TERCER. L'article 372.6 del RLOUS estableix que la persona promotora de les obres haurà de comunicar l'inici de les mateixes, al menys amb **10 dies d'antel·lació**.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 92



Ajuntament d' Andratx

QUART. NOTIFICAR aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, al interessat amb indicació dels recursos que procedeixin:

a) En termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, 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 i sense que s'hagi notificat, s'entendrà desestimat el mateix, podent interposar-se recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

b) En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa-Administrativa del Tribunal d'Instància competent territorialment, tret que s'hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

CINQUÈ. Donar trasllat, si escau, a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns.

- Pressupost (PEM) de les obres ascendeix a la quantitat de: **22.981,69 €: vint-i-dos mil nou-cents vuitanta-un euros amb seixanta-nou cèntims**

Expedient 9015/2019. Llicència o Autorització Urbanística				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Simple	
	A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

En relació amb l'expedient n. **9015/2019**, relatiu a la sol·licitud de **Llicència d'obres sense projecte d'INSTAL·LACIÓ DE PLAQUES FOTOVOLTAIQUES**, situat a POLÍGON 3, PARCEL·LA 23, ANDRATX, amb referència cadastral 07005A003000230000RF, sol·licitat per STEPHAN WACHTER, 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 371 del Reglament General de la Llei d'ordenació i ús del sòl, i d'acord amb els següents

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 92



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTS

PRIMER. El 17 d'octubre de 2019, STEPHAN WACHTER presenta la sol·licitud de **llicència d'obres sense projecte d'INSTAL·LACIÓ DE PLAQUES FOTOVOLTAIQUES**, situat a POLÍGON 3, PARCEL·LA 23, ANDRATX, amb referència cadastral 07005A003000230000RF, amb registre d'entrada núm. 2019-E-RC-11727.

La sol·licitud adjunta còpia del registre d'entrada núm. 87563, de 20 de setembre de 2019, de la sol·licitud d'autorització a Patrimoni Històric del Consell de Mallorca i del registre d'entrada núm. 19225, de 17 de setembre de 2019, de la mateixa sol·licitud a la Conselleria de Medi Ambient i Territori.

SEGON. El 12 de març de 2020 es remet l'informe de la Conselleria de Medi Ambient i Territori de data de 5 de març de 2020, amb registre d'entrada núm. 2020-E-RC-2767 que inclou els següents condicionants:

«a) Per evitar l'alteració de vegetació natural, no es poden ubicar sobre àrees de vegetació silvestre les zones d'aplec i altres materials i estris necessaris per a l'execució de les obres.

b) Amb l'objectiu d'evitar pertorbacions sobre la fauna present a la zona, no es podran generar renous forts o estridents durant l'execució de les obres.

c) Tots els residus que es generin hauran de ser retirats i lliurats a un gestor autoritzat.

- S'informa favorablement respecte a la Xarxa Natura 2000, doncs no es preveu que pugui afectar apreciablement als seus objectius de conservació.»

TERCER. El 19 de març de 2020, es rep d'informe de la Comissió Insular de Patrimoni Històric, amb registre d'entrada 2020-E-RC-2854 i on s'exposa el següent:

«Suspendre la tramitació de l'expedient per tal que es presenti la documentació assenyalada a l'informe tècnic emès dia 12 de febrer de 2020, que com a motivació s'adjunta i forma part integrant de la present resolució, i de conformitat amb l'establert als articles 22, 26, 37.2, 40, 41 i disposició addicional 1era de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, així com la disposició addicional primera i la disposició transitòria vuitena de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol i el Decret 984/1972 pel qual es declara



Ajuntament d' Andratx

Paratge Pintoresc la costa nord-oest de l'illa de Mallorca. La documentació que s'ha d'aportar és:

- *justificació de la necessitat de la superfície de plaques resultant tot atenent a l'activitat legalment existent a dita parcel·la.*
- *justificació de que l'emplaçament elegit és el manco impactant dins la parcel·la».*

QUART. El 16 de juny de 2020, s'emet requeriment de subsanació de deficiències on es remet el requeriment de la Comissió Insular de Patrimoni Històric a l'interessat.

CINQUÈ. El 7 de setembre de 2020 es remet l'informe del Departament de Patrimoni del Consell de Mallorca, amb registre d'entrada núm. 2020-E-RE-4252 i on s'exposa el següent:

«Analitzada la documentació presentada corresponent a la sol·licitud per instal·lar 9 plaques solars fotovoltaiques s'observa que s'aporta justificació de la necessitat d'instal·lació de la superfície de plaques resultants en relació a l'activitat legalment existent a dita parcel·la.

Així mateix, a dins l'escrit indica que les plaques s'han de disposar sobre una roca perquè Medi Ambient prohibeix instal·lar plaques en el terra ja que no es poden fer noves fonamentacions en el cas de sòl rústic protegit, s'adjunta informe de Medi Ambient.

S'adjunta justificació del promotor de que l'emplaçament elegit és el manco impactant dins la parcel·la.

Segons l'informe del GOIB, i en relació al projecte: el cablejat anirà soterrat en rassa (seguint el traçat del camí existent). Les bateries i l'equip regulador es situen a dins un armari de planxa de ferro de 1x1,17x0,70m. En relació a la ubicació d'aquestes, i segons l'informe de Medi Ambient, "les bateries són de tipus sense manteniment, són d'escassa mida i quedaran ocultes darrera la roca". A la documentació presentada a Patrimoni no s'adjunten els plànols ni la descripció d'aquests elements.

6. Conclusió:

Analitzada la documentació presentada, inform favorablement aquest expedient, (en relació a la instal·lació de 9 plaques fotovoltaiques), sempre que urbanísticament sigui viable, i amb les següents prescripcions:



Ajuntament d' Andratx

1. *Es compliran les condicions indicades a l'informe de Medi Ambient.*
2. *S'instal·larà la infraestructura mínima tècnicament viable i estrictament necessària»*

SISÈ. El 21 d'octubre de 2020 s'adjunta l'informe favorable de la Conselleria de Medi Ambient i Territori i la resolució de data de 29 de setembre de 2020 de la Comissió Insular de Patrimoni Històric que autoritza la instal·lació de nou plaques fotovoltaïques, amb registre d'entrada núm 2020-E-RE-5407, i inclou els següents condicionants:

- «• *S'han de complir les condicions indicades a l'informe de Medi Ambient.*
- *S'ha d'instal·lar la infraestructura mínima tècnicament viable i estrictament necessària.»*

SETÈ. El 29 de març de 2021, el Tècnic municipal de Patrimoni emet informe favorable amb els següents condicionants:

«-Se debe instalar la infraestructura mínima técnicamente viable y estrictamente necesaria.

-Se deben cumplir las condiciones indicadas en el informe de Medio Ambiente.

«Para evitar la alteración de la vegetación natural, no se pueden ubicar sobre áreas de vegetación silvestre las zonas de carga y de otros materiales y herramientas necesarias para la ejecución de las obras.

- Con el objetivo de evitar perturbaciones sobre la fauna presente en la zona, no se podrán generar ruidos fuertes y estridentes durante la ejecución de las obras.

- Todos los residuos que se generen deberán ser retirados y librados en un gestor autorizado.

Al tratarse de unas obras ubicadas dentro de una espacio declarado Bien de Interés Cultural es preceptiva la inspección por parte de los técnicos de Urbanismo y Patrimonio de esta administración local antes del inicio de las obras y una vez finalizadas, para documentar correctamente el estado anterior y posterior del entorno donde se ubican.»

VUITÈ. El 27 d'octubre de 2021 es remet la Resolució núm 22061, de 27 d'octubre de 2021, del Servei de Patrimoni Històric, amb registre d'entrada núm 2021-E-RC-



Ajuntament d' Andratx

8326, que inclou els següents condicionants:

«RESOLUCIÓ*:

Autoritzar la documentació presentada per la instal·lació de plaques fotovoltaiques, d'acord amb la documentació presentada 13/07/2021, en el pol. 3 parc. 23, en el terme municipal d'Andratx), de conformitat amb l'establert als articles 22, 26, 37.2, 40, 41 i disposició addicional 1era de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears, així com la disposició addicional primera i la disposició transitòria vuitena de la Llei 16/1985, de 25 de juny, del patrimoni històric espanyol i el Decret 984/1972 pel qual es declara Paratge Pintoresc la costa nord-oest de l'illa de Mallorca, amb les següents prescripcions:

- *S'instal·larà la infraestructura mínima tècnicament viable i estrictament necessària.*
- *Les plaques no podran donar servei a la caseta d'eines ja que aquest no compta amb autorització prèvia en matèria de patrimoni històric així com degut a la seva situació urbanística municipal.»*

NOVÈ. El 16 de novembre de 2021, es remet la la Resolució núm 24069, de 15 de novembre de 2021, del Servei de Patrimoni Històric, amb registre d'entrada núm 2021-E-RC-8839, de correcció de les següents errades materials:

On diu:

“ [...] ”

Autoritzar la documentació presentada per la instal·lació de plaques fotovoltaiques, d'acord amb la documentació presentada 13/07/2021, en el pol. 3 parc. 23, en el terme municipal d'Andratx) [...] “

Ha de dir:

“ [...] ”

Autoritzar la documentació presentada per la instal·lació de plaques fotovoltaiques, d'acord amb la documentació presentada 13/07/2021, en el pol. 3 parc. 27, en el terme municipal d'Andratx.[...] “.

DESÈ. El 18 d'agost de 2022, es remet la resolució del Director General d'Espais Naturals i Biodiversitat de data de 15 de juliol de 2022, amb registre d'entrada 2022-E-RC-5640, on s'indica que «el projecte d'instal·lació fotovoltàica, parcel·la 27 del



Ajuntament d' Andratx

polígon 3 d'Andratx, promogut per Stephan Wächter, no pot afectar de forma apreciable als espais de la Xarxa Natura 2000».

ONZÈ. El 21 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic desfavorable que es transcriu a continuació:

«1. **NATURALESIA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ**

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX - NS'07

Aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 26 d'abril de 2007 (BOIB núm. 70 de 10.05.07)

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB)

Aprovada 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 2/2014, de 25 de març

Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 16 d'abril de 2015 (BOIB núm. 66, de 30.04.15) i modificat segons acord del Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 8 de novembre de 2018 (BOIB núm. 143, de 15.11.18).

MOD. NÚM. 2 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 de gener de 2011 (BOIB núm. 18 extraordinari, de 04.02.2011).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

*Classificació del Sòl: **SÒL RÚSTIC PROTEGIT***

*Qualificació / Categoria: **AANP, ANEI, UP 1***

APT (Carreteres, Costa)

APR (Erosió, Esllavissaments, Incendis)

3. ORGANISMES

APR Incendis

No és necessari informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient. Segons l'escrit amb RGE 2021-E-RC-9002 de data 22/11/2021 remès per

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 92



Ajuntament d' Andratx

la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, s'exceptuen de la necessitat d'informe preceptiu les obres o instal·lacions menors que no tenguin repercussió estructural en relació al risc d'incendis, amb el compliment d'una sèrie de condicionants.

APR Esllavissament

No és necessari informe previ, segons l'escrit remès per la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient, amb RGE 5512 de data 05/05/2009.

APR Erosió

D'acord amb el que disposa l'article 2.1 del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, els usos situats en les APR d'erosió queden exceptuats d'informe preceptiu per part de l'administració competent en matèria de medi ambient, amb el compliment dels condicionants assenyalats en l'apartat b) del dit article.

1. Vulnerabilitat d'aqüífers

D'acord amb el que disposa l'article 2.1 del Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, els usos situats en les àrees de vulnerabilitat d'aqüífers queden exceptuats d'informe preceptiu per part de l'administració competent en matèria de medi ambient, amb el compliment dels condicionants assenyalats en l'apartat c) del dit article.

Bé d'Interès Cultural (BIC)

Les obres objecte d'aquest expedient se situen dins la zona declarada Paratge Pintoresc pel Decret 984/1972, de 24 de març (BOE 94 de data 19/04/1972), la qual mitjançant la disposició addicional primera de la Llei 16/85, del patrimoni històric espanyol, i posteriorment la disposició addicional primera de la Llei 12/98, del patrimoni històric de les Illes Balears, passar a ésser considerada Bé d'Interès Cultural. És necessària l'autorització prèvia de la Comissió Insular del Patrimoni Històric del Consell de Mallorca.

Espais Naturals Protegits i Xarxa Natura 2000

Cal sol·licitar informe previ a la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de



Ajuntament d' Andratx

la Conselleria de Agricultura, Pesca i Medi Natural.

Catàleg municipal de patrimoni

A aquest parcel·la es troben protegits diversos elements etnològics, per la qual cosa l'expedient necessita informe previ del Departament municipal de Patrimoni.

4. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 17/10/2019, l'interessat va sol·licitar llicència d'obres sense projecte per instal·lar plaques fotovoltaïques per a autoconsum d'explotació agrària.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 17 d'octubre de 2019, amb RGE núm. 2019-E-RC-11727, consistent en plànol de situació, fotografies, croquis de la intervenció, memòria i pressupost, s'informa:

- 1. La intervenció sol·licitada consisteix en la instal·lació de nou panells fotovoltaïcs sobre el terreny, amb una potència total de 2.430 W, la canalització provisional del cablejat elèctric en tub de plàstic sobre terreny i el muntatge, també provisional, del inversor i les bateries a una caseta d'obra. Tot això fins que es pugui escometre la canalització soterrada i la ubicació de l'equipament a la caseta d'eines que és objecte de l'expedient municipal 3188/2022, actualment en tramitació.*
- 2. La instal·lació pretesa ja es troba executada. Constaten aquest fet els següents documents:*
- 3. Les fotografies aèries de l'IDEIB mostren clarament que les nou plaques fotovoltaïques ja es trobaven instal·lades en 2021.*
- 4. La documentació aportada amb la comunicació prèvia 1630/2026, presentada pel mateix promotor en data 14/02/2026, amb RGE núm. 2026-E-RE-1954, així ho declara. Aporta, entre d'altres documents, fotografies de la instal·lació existent i justifica la necessitat d'ampliar-la per necessitats de reg agrícola en la finca.*
- 5. Sense entrar en el fons de l'assumpte, atès que es tracta d'una sol·licitud d'obres ja executades:*
 - No és procedent l'atorgament d'una llicència d'obres.*



Ajuntament d' Andratx

- S'haurà de donar trasllat al Departament de Disciplina de l'execució d'aquesta instal·lació sense el corresponent títol habilitant.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, propòs informar **DESFAVORABLEMENT** la sol·licitud de llicència d'obres per a la 'Instal·lació de plaques fotovoltaiques', presentada en data 17/10/2019 amb RGE núm. 2019-E-RC-11727.»

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER. La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i en el Reglament General de la Llei d'ordenació i ús del sòl (RGLOUS).

SEGON. D'acord amb l'article 371 del RLOUS, el 21 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic desfavorable de la llicència d'obres sense projecte en tant que les obres ja estan executades i per tant no és procedent sol·licitar una llicència d'obres. L'article 189.1 de la LUIB estableix que «Les persones responsables dels actes o dels usos il·legals estaran sempre obligades a reposar la realitat física alterada, o a instar la seva legalització dins del termini de dos mesos des del requeriment fet per l'administració».

Per aquest motiu s'haurà de requerir a l'interessat que presenti la corresponent sol·licitud de legalització.

TERCER. L'article 146.1 de la LUIB exposa que estan subjectes a llicència urbanística municipal, entre d'altres:

«d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació»

Tot i que en el cas d'obres sense projecte es seguiria el règim de comunicació prèvia, l'article 148.2 exclou d'aquest règim les obres realitzades a sòl rústic protegit: «a) Amb caràcter general, qualsevol acte que es realitzin en sòl rústic protegit, i en edificis declarats com a béns d'interès cultural o catalogats».

QUART. De conformitat amb el que es preveu en el Decret de Batlia núm.



Ajuntament d' Andratx

2337/2025, de 14 de maig, la resolució de l'expedient es competència de la Junta de Govern Local.

De conformitat amb 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.- DENEGAR la sol·licitud de **llicència d'obres sense projecte d'INSTAL·LACIÓ DE PLAQUES FOTOVOLTAIQUES**, situat a POLÍGON 3, PARCEL·LA 23, ANDRATX, amb referència cadastral 07005A003000230000RF, sol·licitat per STEPHAN WACHTER, en tant que les obres ja estan executades.

SEGON.- REQUERIR a l'interessat per a que presenti la sol·licitud de legalització de les obres executades dins el termini de **DOS MESOS**, a contar a partir de l'endemà de la recepció d'aquesta resolució, de conformitat amb l'article 189.1 de la LUIB.

TERCER.- NOTIFICAR aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, a l'interessat amb indicació dels recursos que procedeixin:

a) En termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, 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 i sense que s'hagi notificat, s'entendrà desestimat el mateix, podent interposar-se recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

b) En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa-Administrativa del Tribunal d'Instància competent territorialment, tret que s'hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

QUART.- COMUNICAR l'expedient a DISCIPLINA URBANÍSTICA, a la COMISSIÓ INSULAR DE PATRIMONI HISTÒRIC del Consell de Mallorca i a la DIRECCIÓ GENERAL DE MEDI NATURAL I GESTIÓ FORESTAL de la Conselleria de Agricultura, Pesca i Medi Natural.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 92



Ajuntament d' Andratx

Expedient 4986/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte				
Favorable	Tipus de votació:		Tipus de majoria: Simple	
	Ordinària			
		A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0		
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

En relació amb l'expedient n. **4986/2025**, relatiu a la sol·licitud de **licència d'obres sense projecte de reforma d'interior d'habitatge**, situat al C/ Galicia, Andratx, amb referència cadastral 9808902DD4890N0001PK, sol·licitat per HELEN FIONA FAWCETT, 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

ANTECEDENTS

PRIMER. El 10 de juny de 2025, HELEN FIONA FAWCETT presenta sol·licitud de llicència d'obres sense projecte de reforma d'interior d'habitatge, situat al C/ Galicia, Andratx, amb referència cadastral 9808902DD4890N0001PK, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-8007.

SEGON. El 16 de juny de 2025, la interessada presenta el registre núm. 2025-E-RE-8216 on indica que es tracta d'una llicència d'obres sense projecte.

TERCER. El 23 de juny de 2026 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

QUART. L'1 de juliol de 2025, la interessada presenta documentació relativa al requeriment de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-8882.

CINQUÈ. El 29 d'agost de 2026 es requereix la declaració responsable presentada a l'òrgan competent en tant que la zona es troba afectada per la Servitud en Zona de Policia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

SISÈ. El 27 d'agost de 2025 es presenta còpia de la declaració responsable de Recursos Hídrics registrada al Govern de les Illes Balears (GOIBE597680/2025), amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-11071.



Ajuntament d' Andratx

SETÈ. El 23 de setembre de 2025, la Direcció General de Recursos Hídrics informa que: *«Revisada la documentació per part del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic (SGDPH) d'aquesta Direcció General, us comunic que el projecte de referència requereix l'autorització administrativa prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics»*, amb registre d'entrada núm 2025-E-RC-5432.

VUITÈ. L'1 d'octubre de 2025 s'emet requeriment de l'autorització prèvia de la Direcció General de Recursos Hídrics.

NOVÈ. El 26 de setembre de 2025 es rep amb registre d'entrada núm 2025-E-RC-5564, l'informe de data de 25 de setembre de 2025 que exposa el següent: *«Revisada la documentació per part del Servei de Gestió del Domini Públic Hidràulic (SGDPH) d'aquesta Direcció General, us comunic que el projecte de referència està exclòs d'autorització prèvia de la DGRH i resulta conforme a dret dur a terme la tramitació pel procediment de declaració responsable»*.

DESE. El 16 d'octubre de 2025 s'emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

«1. NATURESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA 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: **SÒL URBÀ**



Ajuntament d' Andratx

Zonificació: **PLURIFAMILIAR (AN.P2)**

Parcel·la mínima 200 m²

Façana mínima 10 m

Ocupació màxima soterrani i semisoterrani 80% soterrani i semisoterrani / 60% planta baixa i planta pis

Profunditat màxima PB 25m planta baixa / planta pis 12m

Aprofitament màxim 1,2m²/m² sobre terreny/ 1,6m²/m² sota terreny

Alçada reguladora 7,50m

Alçada màxima 10,5m

Núm. plantes 2 (PB +PP sobre terreny/ 2 sota terreny)

Tipus d'ordenació Entre mitgeres

Àrea enjardinada mínima 20%

Índex d'ús residencial 1 habitatge / 80 m²

3. ORGANISMES AFECTATS:

Recursos Hídrics: Consta presentada davant la DGRH declaració responsable (número de registre GOIBE597680) per a dur a terme actuacions menors de manteniment, conservació o altres en zones de domini públic hidràulic, de policia de torrents o inundables sense necessitat d'autorització prèvia.

Consta informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 25 de setembre de 2025, segons el qual es conclou que el projecte de referència està exclòs d'autorització prèvia de la DGRH i resulta conforme a dret dur a terme la tramitació pel procediment de declaració responsable.

Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx: Atès que aquest immoble es troba catalogat individualment dins la fitxa 34 AC amb un grau de protecció Parcial, dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament pel ple de dia 26 de novembre de 2020, per continuar amb la tramitació de l'expedient s'haurà de sol·licitar Informe del Departament de Patrimoni d'aquest ajuntament.

3. EXPEDIENTS RELACIONATS:

3983/2019: Comunicació prèvia per rehabilitació de façana i enrajolar terrassa.

5708/2019: Comunicació prèvia per reparació de teulada

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 45 de 92



Ajuntament d' Andratx

10242/2024: Comunicació prèvia per instal·lació de plaques fotovoltaiques a coberta (informe indicant que no es poden acollir al règim de CP i que han de sol·licitar llicència.

2405/2024: Certificat d'inexistència d'infracció urbanística.

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 41.436,35.- € (no inclou capítol de seguretat i salut)

Terminis: Inici de les obres: **6 mesos**

termini d'execució de les obres: **36 mesos**

5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions Tècniques:

1. Es tracta d'un projecte d'intervenció sobre un habitatge unifamiliar entre mitgeres.

L'edifici que es troba catalogat individualment dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx, a la fitxa 34AC amb un grau de protecció Parcial.

Es tracta d'un casal tradicional, ubicat actualment dins el nucli urbà, però que respon a la tipologia de casa pagesa i que segons catàleg data del S. XVIII – XIX i per tant legalment implantat.

2. L'objecte de les actuacions sol·licitades dins aquesta llicència corresponen a obres de reforma interior sense afectar a l'estructura (canvis d'envans, substitució de fusteries interiors, revestiments interiors i fals sostre, pintura interior, modificació de les instal·lacions i actualització de banys).

Es tracta d'obres que corresponen a actuacions de manteniment i rehabilitació permeses tant per la normativa urbanística vigent com per la normativa específica del catàleg i les directrius de la fitxa individualitzada.

No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni augment de volum.

3. Atès que l'immoble es troba afectat per la zona de policia de torrent consta presentada davant la DGRH declaració responsable per a dur a terme



Ajuntament d' Andratx

actuacions menors de manteniment, conservació o altres, sense necessitat d'autorització prèvia.

Consta informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 25 de setembre de 2025, segons el qual es conclou que el projecte de referència està exclòs d'autorització prèvia de la DGRH i resulta conforme a dret dur a terme la tramitació pel procediment de declaració responsable.

4. *Atès que aquest immoble es troba catalogat individualment dins la fitxa 34 AC amb un grau de protecció Parcial, dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament pel ple de dia 26 de novembre de 2020, **no es podrà atorgar la llicència sol·licitada fins que es disposi d'informe favorable del Tècnic municipal de Patrimoni d'aquest ajuntament.***

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència d'obres sense projecte per reforma interior, sempre que es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes.*

*El present informe s'emet des de la perspectiva tècnica, sense perjudici de les prescripcions que pugui establir el tècnic de Patrimoni al seu informe en relació a la intervenció sobre un immoble protegit catalogat. **No es podrà atorgar la llicència sol·licitada fins que es disposi d'informe favorable del Tècnic municipal de Patrimoni d'aquest ajuntament.***

ONZÈ. El 25 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic de Patrimoni amb les següents **CONCLUSIONS:**

«el Área de Patrimonio informa que el expediente 4986/2025 CUMPLE con el régimen de protección patrimonial aplicable, en relación con las obras de reforma interior de vivienda descritas en la Memoria de junio de 2025, al tratarse de actuaciones que no afectan a los elementos protegidos conforme a la ficha AC34 (fachadas, muros de cerramiento y pati o hortet) y encuadrarse dentro de las intervenciones admitidas para el grado de protección Parcial.

El presente informe favorable se circunscribe estrictamente a las obras de reforma interior descritas. Cualquier actuación que afecte a fachadas, cubierta, muros de



Ajuntament d' Andratx

cerramiento o al pati o hortet del bien catalogado, así como la instalación de cualquier elemento aparente (cableado, antenas, conductos) en dichos elementos, no queda amparada por el presente informe y requerirá informe específico previo del Área de Patrimonio.

El presente informe no sustituye el pronunciamiento definitivo de esta Área de Patrimonio sobre el proyecto que deba presentarse para la tramitación del correspondiente título habilitante, que será objeto de evaluación independiente y exhaustiva de acuerdo con la normativa vigente.»

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER. La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB) i en el Reglament General de la LUIB (d'ara endavant, RLUIBM).

Respecte la sol·licitud d'informes sectorials d'organismes afectats, l'informe tècnic de 16 d'octubre de 2025 indica el següent:

«Recursos Hídrics: Consta presentada davant la DGRH declaració responsable (número de registre GOIBE597680) per a dur a terme actuacions menors de manteniment, conservació o altres en zones de domini públic hidràulic, de policia de torrents o inundables sense necessitat d'autorització prèvia.

Consta informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 25 de setembre de 2025, segons el qual es conclou que el projecte de referència està exclòs d'autorització prèvia de la DGRH i resulta conforme a dret dur a terme la tramitació pel procediment de declaració responsable.

Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx: Atès que aquest immoble es troba catalogat individualment dins la fitxa 34 AC amb un grau de protecció Parcial, dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament pel ple de dia 26 de novembre de 2020, per continuar amb la tramitació de l'expedient s'haurà de sol·licitar Informe del Departament de Patrimoni d'aquest ajuntament.»

SEGON. D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 16 d'octubre de 2025 s'emet



Ajuntament d' Andratx

informe tècnic favorable de llicència d'obres sense projecte de reforma d'interior d'habitatge, situat al C/ Galicia, Andratx, amb referència cadastral 9808902DD4890N0001PK, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-8007.

TERCER. De conformitat amb el que es preveu en el Decret de Batlia núm. 2337/2025, de 14 de maig, la resolució de l'expedient es competència de la Junta de Govern Local.

De conformitat amb 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. ATORGAR la llicència d'obres sense projecte de reforma d'interior d'habitatge, situat al C/ Galicia, Andratx, amb referència cadastral 9808902DD4890N0001PK, de conformitat amb la documentació presentada amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-8007, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONADA** a les següents condicions:

- Condicions del **catàleg municipal de Patrimoni** establerts a l'informe tècnic de Patrimoni de 25 de juliol de 2026

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: **SÒL URBÀ**

Qualificació: **PLURIFAMILIAR (AN.P2)**

2. PRESSUPOST

- El pressupost d'execució material de les obres és de 41.436,35.- € (no inclou capítol de seguretat i salut): quaranta-un mil quatre-cents trenta-sis euros amb trenta-cinc cèntims

3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos
- Termini de finalització de les obres: 36 mesos

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 49 de 92



Ajuntament d' Andratx

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).

SEGON. COMUNICAR a l'interessat que, segons l'article 154 de la LUIB:

"1. Les llicències que per la naturalesa dels actes que emparen així ho requereixen es concedeixen per un termini determinat, tant per a l'inici com per a l'acabament, que s'ha de reflectir expressament a l'acte de l'atorgament.

2. En tot cas, les llicències urbanístiques per executar obres fixaran un termini per començar-les i un altre per acabar-les, d'acord amb el previst en les normes del pla general. En cas que el pla general no els fixi s'entendrà que el termini per començar les obres serà de sis mesos, i el termini per acabar-les serà de tres anys.

Aquests terminis se computaran des la data de notificació de la llicència, 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 de començament com del termini d'acabament 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 d'exhaurir-se 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 darrera pròrroga del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini establert a la primera pròrroga, si la sol·liciten



Ajuntament d' Andratx

d'una manera justificada, sempre que el coeficient de construcció executada sigui almenys del 50 % i estiguin finalitzades façanes i cobertes, fusteries exteriors incloses, 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 són els mateixos del punt anterior.

5. La llicència urbanística caduca si en acabar qualssevol dels terminis establerts en aquest article o les pròrrogues corresponents, que s'han d'indicar expressament a l'acte administratiu de l'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. Una vegada que ha caducat la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

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 en vigor aplicable a la nova sol·licitud, llevat dels casos en què s'hagi acordat la suspensió de l'atorgament."

TERCER. L'article 372.6 del RLOUS estableix que la persona promotora de les obres haurà de comunicar l'inici de les mateixes, al menys amb **10 dies d'antel·lació**.

QUART. NOTIFICAR aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, a la interessada amb indicació dels recursos que procedeixin:

a) En termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, 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 i sense que s'hagi notificat, s'entendrà desestimat el mateix, podent interposar-se recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

b) En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa-Administrativa del Tribunal d'Instància competent territorialment, tret que s'hagués



Ajuntament d' Andratx

interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

CINQUÈ. Donar trasllat, si escau, a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns.

- El pressupost d'execució material de les obres és de 41.436,35.- € (no inclou capítol de seguretat i salut): quaranta-un mil quatre-cents trenta-sis euros amb trenta-cinc cèntims

Expedient 1375/2022. Llicència urbanística de legalització amb projecte				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Simple	
	A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

En relació amb l'expedient n. 1375/2022, relatiu a la sol·licitud de la **LLICÈNCIA DE LEGALITZACIÓ DE REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT**, situat a Carrer Pagell, 46, PORT D'ANDRATX, amb referència cadastral 7860709DD4775N0001WZ, sol·licitat per l'entitat **Bucholz Wordermann real state GMBH**, s'emet el següent INFORME PROPOSTA D'ACORD, 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 371 del Reglament General de la Llei d'ordenació i ús del sòl, i d'acord amb els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 12 de gener de 2022, l'interessat presenta registre d'entrada núm 2022-E-RE-180 on sol·licita la **LLICÈNCIA DE LEGALITZACIÓ DE REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT**, situat a Carrer Pagell, 46, PORT D'ANDRATX, amb referència cadastral 7860709DD4775N0001WZ.

SEGON. El 14 d'abril de 2022, la zeladora municipal emet informe on exposa que:

“Personada en la dirección anteriormente citada y tras haber realizado una inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe comprueba que se ha convertido un espacio sanitario en aljibe, con una superficie de 16,80 m² tal y como



Ajuntament d' Andratx

refleja el proyecto de legalización. En el momento de la visita las obras están finalizadas.”

TERCER. El 25 de novembre de 2022 s'emet informe tècnic de deficiències que inclou les següents:

“1.La superfície de l'aljub que es pretén legalitzar no coincideix amb els amidaments efectuats pel zelador municipal.

2.S'haurà de marcar als plànols el límit de l'àrea d'alineació a carrer, per justificar quines són les actuacions que s'executen dins aquesta àrea.

3.L'habitatge ja disposa d'un aljub de pluvials a la planta soterrani, per tant, s'haurà de justificar la necessitat de situar-ne un altre a l'àrea d'endinsada d'alineació a carrer, atès a que aquesta àrea s'han d'efectuar els menors moviments de terra possibles.

4.Els aljubs computen com a superfície ocupada, per tant, s'hauran de modificar les tables d'ocupació del projecte i la fitxa urbanística, si escau.

5.S'haurà de justificar per quina zona es realitza la secció del plànol A-11. Es considera necessari que es faci una secció que talli les zones d'actuació on s'executa el restabliment per justificar l'estat final de les mateixes”

QUART. El 19 d'abril de 2023, l'interessat presenta projecte refòs amb registre d'entrada núm 2023-E-RE-3508.

CINQUÈ. El 13 de març de 2024 s'emet nou informe tècnic de deficiències on s'indica el següent:

“1. La superfície de l'aljub que es pretén legalitzar no coincideix amb els amidaments efectuats pel zelador municipal. No obstant l'anterior, consta un informe de la zeladora municipal signat en data 06/04/22 en el qual s'estableix «que se ha convertido un espacio sanitario en aljibe, con una superficie de 16,80 m² tal y como refleja el proyecto de legalización. En el momento de la visita las obras están finalizadas.».

2. Es reitera que els aljubs computen com a superfície ocupada. Aquest paràmetre no queda justificat.

3. Sembla que s'han restituït les jardineres situades a l'àrea d'arrambatge que hi ha

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 92



Ajuntament d' Andratx

executades al costat de la piscina. Aquestes coincideixen amb les del plànol A-11 de la llicència 47/2014-MD (modificacions en el transcurs de les obres del projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat). S'haurà de verificar que aquestes jardineres estan executades d'acord amb aquest plànol per poder atorgar la legalització de la resta d'obres.

4. Vist que s'ha renunciat a la direcció facultativa de l'expedient de restitució de la realitat física alterada 2237/2022 i atès que s'ha caducat la tramitació de l'expedient 5791/2020, es recorda que no es poden legalitzar obres d'ampliació mentre constin obres que es troben en situació de fora d'ordenació, per tant, el volum 4 i el volum 5 de l'informe del zelador municipal de data 11 de desembre de 2019 s'han de legalitzar o, en el seu cas, restablir”.

SISÈ. El 22 d'octubre de 2024, l'interessat presenta projecte refòs amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-11997.

SETÈ. El 17 de febrer de 2025, la zeladora municipal emet acta en la que exposa que:

“Personada en la citada situació es comprova que, aparentment, s'haurien restituit les obres descrites anteriorment.

No obstant, es detecta que aparentment les instal·lacions de l'aljub d'aigües pluvials no estarien connectades, ja que està igual que a les fotografies de l'informe d'inspecció de 11/04/2022 que consta a l'expedient 1375/2022.”

VUITÈ. El 29 de setembre de 2025 s'emet informe tècnic favorable relatiu al restabliment de la legalitat de l'expedient 2237/2022 de restabliment de la realitat física alterada de la documentació presentada per l'interessat en data de 14 de juliol de 2025, on s'exposa el següent:

“D'acord amb l'art. 189.4 de la LUIB, es podrà realitzar la tramitació conjuntament en un únic tràmit d'una llicència de legalització d'algunes obres o usos i el restabliment al seu estat anterior d'altres obres o usos davant l'ajuntament d'un projecte únic que inclogui conjuntament la legalització i la demolició o el restabliment. L'Ajuntament no pot atorgar la llicència de legalització fins que no ha constatat l'execució material prèvia de les demolicions o els restabliments prevists en el projecte únic.

Com a alternativa a l'establert en el paràgraf anterior, es pot presentar en primer lloc



Ajuntament d' Andratx

el projecte d'enderroc o restabliment, seguint la tramitació simplificada de l'article 193.1 d'aquesta Llei, i una vegada executades les obres, sol·licitar la llicència de legalització de la resta d'obres o usos que volen regularitzar-se.

En referencia a la documentació del projecte:

1. Es sol·licita la restitució d'una zona situada al costat esquerra de l'escala d'accés a la piscina d'uns 4 m2 i una altre situada al costat dret de l'escala d'accés a la piscina d'uns 5 m2. En relació a aquest punt, consta un informe del zelador municipal signat en data 17 de febrer de 2025 en el qual s'informa que les obres descrites anteriorment s'haurien restituit.

2. Les jardineres son restablides a les cotes que obtengueren llicència a l'expedient MTO 47/2014.

Conclusions

Per tot l'exposat anteriorment, queden restablerts el punts 2 i 3 (restitució de les ampliacions executades als costats dret i esquerr de la caixa d'escala) de l'informe del zelador municipal de data 11/12/19 de l'exp. 1056/2019.

Observacions: el punt 1 de l'informe del zelador de data 11/12/19 es valora a l'expedient 1375/2022 de legalització."

NOVÈ. En la mateixa data s'emet nou informe tècnic de deficiències relatiu a l'expedient 1375/2002 i informa de les següents deficiències:

«Es sol·licita la legalització d'un aljub situat a la zona de reculada. Consta informe de la zeladora municipal signat en data 17 de febrer de 2025 en el qual s'estableix que les instal·lacions de l'aljub no estan connectades. La sol·licitud de la legalització de l'aljub comporta un ús i per tant, aquest, ha de tenir les instal·lacions degudament connectades i en funcionament.

La zeladora municipal haurà de comprovar la correcta execució del mateix abans d'obtenir la llicència de legalització».

DESÈ. El 24 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic que es transcriu a continuació:

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

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX '07: Aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i



Ajuntament d' Andratx

Patrimoni Històric en data 26 d'Abril de 2007. (BOIB núm. 70 de 10-05-07).

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

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

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

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

*Classificació del Sòl: URBÀ (P/9PA)**

Zonificació: UNIFAMILIAR (U)

**Consta acta de recepció de les obres relatives al contracte de col·laboració públic-privada per la realització del projecte i execució d'infraestructures urbanístiques i elaboració del projecte de la xarxa de sanejament, execució de les obres i la seva explotació de data 03 d'abril de 2018.*

3. EXPEDIENTS RELACIONATS:

MA 254/2000: *Projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 10/02/2012. Consta projecte d'execució amb informe favorable de data 6/11/13.*

47/2014-MD: *Modificacions en el transcurs de les obres del projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 23/11/2015. Consta informe favorable del projecte d'execució signat en data 12/02/2018.*

18/2015-PRG: *Pròrroga de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Atorgada per JGL en sessió celebrada en data 23/10/2015.*

58/2017-CIEIU: *Certificat d'inexistència de infracció urbanística.*

2457/2018-CFO: *(CFO de MA 254/2000, Rfª 67/2017) Atorgat per JGL en data*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 92



Ajuntament d' Andratx

30/11/2018.

10328/2019 CP: *Escomesa clavegueram. En tramitació.*

10325/2019 CP: *Escomesa aigua potable i clavegueram. En tramitació.*

1056/2019: *Infracció urbanística.*

4644/2019: *Reforma d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 10/03/23.*

5791/2020: *Reforma d'habitatge unifamiliar aïllada per restabliment de la realitat física alterada. Consta declaració de caducitat del procediment declarada per Decret signat en data 28/10/21.*

7223/2021: *Folro de pedra, enrajolat de paret i col·locació de leds. En tramitació*

8117/2021: *Folro de pedra, enrajolat de paret i col·locació de leds. Arxivada.*

9249/2021: *Reforma de banys i cuina. Arxivada.*

2237/2022: *Reforma d'habitatge unifamiliar aïllat per restabliment de la realitat física alterada. Consta informe tècnic favorable.*

4.PRESSUPOST I TERMINIS DE LES OBRES :

PRESSUPOST DE LES OBRES: 4.013,81 €

TERMINI: Terminis de inici de les obres: -

Terminis de finalització de les obres: -

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

El dia 15 de març de 2019, el zelador municipal va realitzar una visita a l'habitatge de l'emplaçament, objecte d'aquest informe. En conseqüència, el 19 de març de 2019 va realitzar un informe en el qual es descriuen execució d'obres d'ampliació de l'habitatge sense llicència i aconsella realitzar comprovacions més exhaustives. En data 21 de març de 2019, el tècnic municipal sol·licita la realització de cales als elements constructius.

El dia 28 d'agost de 2019, el zelador municipal i el tècnic realitzen proves a la façana lateral, i a les parets de la zona de la piscina de la planta baixa i es detecten tres

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHF6CSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 92



Ajuntament d' Andratx

volums executats sense llicència. En definitiva, es tracta, segons informe de valoracions del tècnic municipal de dia 08 d'abril de 2020 i informe del zelador signat l'11 de desembre de 2019, d'un volum de 21 m² i una altura de 3,51 m, d'un altre volum de 4 m² i d'una altura de 2,33 m i d'un tercer volum de 5 m² i una altura de 2,22 m (exp. 1056/2019).

Consideracions tècniques

D'acord amb l'art. 189.4 de la LUIB, es podrà realitzar la tramitació conjuntament d'una llicència de legalització d'algunes obres o usos i el restabliment al seu estat anterior d'altres obres o usos davant l'ajuntament d'un projecte únic que inclogui conjuntament la legalització i la demolició o el restabliment. L'ajuntament no pot atorgar la llicència de legalització fins que no ha constatat l'execució material prèvia de les demolicions o els restabliments prevists en el projecte únic.

Com a alternativa a l'establert en el paràgraf anterior, es pot presentar en primer lloc el projecte de demolició o restabliment, seguint la tramitació simplificada de l'article 193.1 d'aquesta llei, i una vegada executades les obres, sol·licitar la llicència de legalització de la resta d'obres o usos que volen regularitzar-se, per tant, no es pot atorgar la llicència de legalització fins que no s'hagi executat la restitució.

Consta informe de la zeladora municipal signat en data 17 de febrer de 2025 en el qual s'estableix que:

«Atès l'expedient 1056/2019 es comprova que constes les següents ampliacions sense llicència:

- 1) Ampliació Zona 1 de 21 m² zona de reculada a piscina.
- 2) Ampliació Zona 2 de 4 m² zona a la esquerra de l'acala d'accés a piscina.
- 3) Ampliació Zona 3 de 5 m² zona a la dreta de l'escala d'accés a la piscina.

Personada en la citada situació es comprova que, aparentment, s'haurien restituït les obres descrites anteriorment.

No obstant, es detecta que aparentment les instal·lacions de l'aljub d'aigües pluvials no estarien connectades, ja que està igual que a les fotografies de l'informe d'inspecció de 11/04/2022 que consta a l'expedient 1375/2022.»

En referència a la tramitació de l'expedient, es sol·licita, el restabliment a un

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 58 de 92



Ajuntament d' Andratx

expedient i la legalització a un altre expedient:

- 2237/2022: restabliment de la realitat física alterada.
- 1375/2022: legalització de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat

Consta informe favorable a l'expedient 2237/2022 signat en data 29/09/25 en el qual es restableixen el punt 2 i 3 anteriors (4 m² zona a la esquerra de l'acala d'accés a piscina i 5 m² zona a la dreta de l'escala d'accés a la piscina).

Amb aquest expedient es sol·licita la legalització de la zona 1.

A l'informe anterior signat en data 29/09/2025 per la tècnic que subscriu, es va sol·licitar visita de comprovació de la correcta execució de les instal·lacions de l'Aljub. Es realitza visita de comprovació en data 24/07/26 i es comprova que s'han realitzat les instal·lacions i les impermeabilitzacions del mateix.

S'adjunten fotografies de la visita realitzada en data 24/07/26 (...)

Aquest expedient legalitza part de les obres executades sense llicència redactades al certificat d'acord signat en data 05/06/20 («zona 1: espació en la zona de retranqueo en zona piscina de superfície 21 m² y una altura de 3,51 m» de l'expedient 1056/2019 de Disciplina Urbanística un cop obtengui llicència.

Conclusions

El projecte bàsic de legalització de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat presentat en data 22 d'octubre de 2024 i núm. de registre 11997, amb núm. de visat 11/0224/24 de data 21 d'octubre de 2024, redactat pel despatx d'arquitectes mp6 arquitectura, compleix amb la normativa urbanística vigent.

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

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER.- La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB) i en el 371 del Reglament General de la Llei 2/2014,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 59 de 92



Ajuntament d' Andratx

d'ordenació i ús del sòl.

SEGON..- És d'aplicació l'article 386 del RGLOUS, en el qual es disposa el següent

«1. S'apliquen a la sol·licitud, a la tramitació i a la resolució de les llicències de legalització les mateixes regles establertes per a les llicències ordinàries. La innovació dels instruments d'ordenació del territori i del planejament urbanístic no implica en cap cas la legalització automàtica de les actuacions il·legals o emparades en llicències, ordres d'execució o comunicacions prèvies contràries a la normativa aplicable realitzades amb la vigència de l'ordenació anterior.

2. Els projectes tècnics que es redactin per a l'obtenció d'una llicència urbanística de legalització d'actuacions, o si l'actuació no requereix projecte, la documentació tècnica que s'acompanyi amb la sol·licitud, han de contenir la memòria urbanística a què fa referència l'article 374 d'aquest Reglament, així com una memòria constructiva i de materials, i la planimetria corresponent.

S'ha d'aportar qualsevol plànol o documentació gràfica que sigui necessària per a la definició correcta de l'expedient de legalització i, en qualsevol cas, el plànol de l'estat actual de l'edificació o la construcció amb indicació de les obres que són objecte de possibilitat de legalització i dels elements o les obres que s'han de demolir, si escau, i s'hi ha d'incorporar el cost d'execució material de l'obra o de l'actuació que es legalitza. Així mateix, les sol·licituds han d'incorporar un certificat de personal tècnic competent sobre el compliment de les condicions de seguretat, funcionalitat i habitabilitat exigides per la normativa d'aplicació i les fotografies actualitzades de l'actuació que s'ha de legalitzar.

3. Les actuacions que, d'acord amb la LOUS i amb aquest Reglament, estiguin sotmeses al règim de comunicació prèvia, i que s'haguessin realitzat sense haver efectuat dita comunicació, es legalitzen amb la llicència regulada en aquest article. En aquests casos, la sol·licitud de llicència s'ha d'acompanyar amb la documentació que s'exigeix per a les comunicacions prèvies en aquest Reglament i amb la documentació addicional que es determini en el pla general o en l'ordenança municipal, així com amb la documentació a què es refereix l'apartat 2 d'aquest article que sigui necessària en funció de l'actuació que es legalitza..»

TERCER.- D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, en data 24 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic favorable del projecte bàsic de legalització de reforma

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGC5XJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 92



Ajuntament d' Andratx

d'habitatge unifamiliar aïllat presentat en data 22 d'octubre de 2024 i núm. de registre 11997, amb núm. de visat 11/0224/24 de data 21 d'octubre de 2024, redactat pel despatx d'arquitectes mp6 arquitectura, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre que es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.

QUART.- De conformitat amb el que es preveu en el Decret d'Alcaldia, núm. 2337/2025, de 14 de maig. la resolució de l'expedient es competència de la Junta de Govern Local.

De conformitat amb 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 la **LLLICÈNCIA DE LEGALITZACIÓ DE REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT**, situat a Carrer Pagell, 46, PORT D'ANDRATX, amb referència cadastral 7860709DD4775N0001WZ, sol·licitat per l'entitat **Bucholz Wordermann real state GMBH**, de conformitat amb el projecte bàsic presentat en data 22 d'octubre de 2024 i núm. de registre 11997, amb núm. de visat 11/0224/24 de data 21 d'octubre de 2024, redactat pel despatx d'arquitectes mp6 arquitectura, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència:

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: URBÀ (P/9PA)*

Zonificació: UNIFAMILIAR (U)

*Consta acta de recepció de les obres relatives al contracte de col·laboració públic-privada per la realització del projecte i execució d'infraestructures urbanístiques i elaboració del projecte de la xarxa de sanejament, execució de les obres i la seva explotació de data 03 d'abril de 2018.

2.PRESSUPOST I TERMINIS DE LES OBRES :

PRESSUPOST DE LES OBRES: 4.013,81 €

3. TERMINI:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 61 de 92



Ajuntament d' Andratx

- Termini de inici de les obres: -
- Termini de finalització de les obres: -

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA ACTUACIÓ:

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

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

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

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

SEGON.- NOTIFICAR aquesta resolució, que esgota la via administrativa, a l'entitat interessada amb indicació dels recursos que procedeixin:

a) En termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, 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 i sense que s'hagi notificat, s'entendrà desestimat el mateix, podent interposar-se recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

b) En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa-Administrativa del Tribunal d'Instància competent territorialment, tret que se li hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

Tot això sense perjudici que pugui interposar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent de dret.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 62 de 92



Ajuntament d' Andratx

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

- Pressupost (PEM) de les obres a legalitzar ascendeix a la quantitat de:

QUATRE MIL TRETZE EUROS AMB VUITANTA-UN CÈMTIMS (4.013,81 €)

Expedient 1257/2026. Pròrroga de llicència d'obra				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Simple	
	A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

En relación al expediente con referencia **1257/2026**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, solicitada por **JOSEPH ROBERT SONNY LEE**, situada en **C/ PERE SERIOL, 24- SA COMA- ANDRATX (LO 1958/2019)**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO. En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de octubre de 2022, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (**LO 1958/2019**), siendo notificado a la parte interesada en fecha 21 de noviembre de 2022 (R.G.S. n.º 2022-S-RE-9850). Expediente n.º 1257/2026.

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

SEGUNDO. En fecha 8 de mayo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4131), siendo la última documentación presentada en fecha 14 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-11210)

Consta informe técnico favorable de fecha 12 de diciembre de 2023, con la siguiente



Ajuntament d' Andratx

observación: *“El día 14 de noviembre de 2023 i núm. de registre 11210, es va presentar el projecte d'execució redactat per l'arquitecte Fernando Torres Leon, amb núm. de visat 11/11347/23 de data 10 d'octubre de 2023.*

*En compliment del que es preveu a l'article 152.5 de la Llei 12/2017 d'Urbanisme de les Illes Balears s'informa que la documentació presentada s'ajusta essencialment a les determinacions del projecte bàsic aprovat per Junta de Govern Local en data 28 d'octubre de 2022, per la qual cosa inform **FAVORABLEMENT**, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres, **CONDICIONADA**:*

- a la presentació de l'estudi geotècnic una vegada s'hagi executat l'excavació i en qualsevol cas, abans de iniciar la construcció.*
- A l'execució de la finestra VE01segons la norma 35.5 de les NS'07: Totes les obertures a façana visibles des de la via pública es dotaran de persiana mallorquina” (expediente n.º 6308/2023).*

El informe técnico se notificó al interesado en fecha 12 de diciembre de 2023.

TERCERO. El 7 de noviembre de 2025, JOSEPH ROBERT SONNY LEE presenta registro de entrada 2025-E-RE-14510 de solicitud de cambio de titularidad de la mencionada licencia. (expediente 9059/2025). Aportan documento firmado por representantes tanto de transmisor como del transmitente de la licencia arriba señalada.

CUARTO. En fecha 6 de febrero de 2026, JOSEPH ROBERT SONNY LEE registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º **LO 1958/2019** (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1543), completada la documentación en fecha 23 de febrero de 2026 en la que consta certificado del Arquitecto, señalando que el porcentaje de obra ejecutada es del 5 %.

QUINTO. El 9 de marzo de 2026 se emite diligencia en la que se hace constar el cambio de titularidad de la LO 1958/2019 a favor de JOSEPH ROBERT SONNY LEE.

SEXTO. El 2 de julio de 2026, la Junta de Govern Local emite acuerdo en el que se acuerda *“denegar la 1ª PRÓRROGA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA solicitada por el Sr. UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA,JOSE MANUEL QUILES situada en MOLINO,C/ PERE SERIOL, 24- SA COMA- ANDRATX (LO 1958/2019), por haberse*



Ajuntament d' Andratx

solicitado fuera de plazo” y se inicia el procedimiento de caducidad de la licencia urbanística LO 1958/2019.

En el acuerdo se indica que la prórroga ha sido solicitada por **JOSE MANUEL QUILES MOLINO**.

SÉPTIMO El 3 de julio de 2026 se notifica el acuerdo al representante del nuevo titular de la licencia JOSEPH ROBERT SONNY LEE, con registro de salida 2026-S-RE-10138.

OCTAVO. El 8 de julio de 2026, JOSEPH ROBERT SONNY LEE presenta alegaciones contra el Acuerdo de la Junta de Govern local de 2 de julio de 2026, con registro de entrada 2026-E-RE-9029 y que se reproducen a continuación:

“1) Ambigüedad en los plazos de la licencia

En la licencia de obras de fecha 28/10/2022, concedida en base a proyecto básico, se establecen dos plazos: 6 meses para el inicio de las obras y 24 meses para su finalización.

El proyecto de ejecución fue entregado con fecha 08/05/2023, dentro del plazo previsto por la normativa aplicable a licencias concedidas sobre la base de proyecto básico. Con buen criterio técnico, la dirección facultativa entonces responsable optó por no dar inicio a las obras hasta obtener respuesta municipal sobre dicho proyecto de ejecución, dado que el inicio material de las obras resulta imposible sin un proyecto de ejecución conforme. Se presentó una versión revisada del proyecto con fecha 14/11/2023, subsanando las deficiencias detectadas, obteniéndose informe favorable con fecha 12/12/2023.

Resulta relevante que el propio informe municipal de denegación de la prórroga toma como válida esta fecha (12/12/2023) como referencia para el cómputo de plazos, reconociendo así la propia administración que el punto de partida no puede ser otro que la conformidad del proyecto de ejecución. El plazo de 6 meses para el inicio de las obras debe computarse desde la fecha de conformidad del proyecto de ejecución, por ser esta la primera fecha en que el inicio material de las obras resultaba jurídica y físicamente posible.

El inicio de obras se realizó el 15/04/2024, esto es, dentro de los 6 meses siguientes a la aprobación del proyecto de ejecución. Ante la falta de concisión en los cálculos

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 65 de 92



Ajuntament d' Andratx

del documento de licencia, cabe la interpretación de que el plazo de 24 meses para la finalización de las obras debe computarse desde el inicio de éstas.

Por tanto, la fecha máxima de finalización de las obras sería el 15/04/2026. Cabe señalar que este cómputo no entra en contradicción con el plazo máximo de 3 años para acabar las obras establecido por LUIB y RLUIB a partir de la aprobación del proyecto de ejecución (12/12/2023), es decir, hasta el 12/12/2026.

En función de este cómputo, la solicitud de prórroga se habría registrado en tiempo y forma al ser anterior al plazo máximo de finalización de las obras.

2) Defecto de forma en la notificación

Con fecha 09/03/2026 se notificó la diligencia de cambio de titularidad del expediente a nombre de Joseph Lee, tras haberse registrado con fecha 07/11/2025 la documentación de cambio de promotor, constructor y dirección facultativa. No obstante, se aprecia que la resolución de denegación de prórroga objeto del presente escrito se consigna a nombre del anterior promotor, José Manuel Quiles Moreno, pese a constar acreditado el cambio de titularidad con anterioridad a dicha resolución. Este defecto de forma debe ser tenido en cuenta a los efectos de valorar la correcta notificación al titular actual del expediente

3) Falta de dolo o mala fe por parte del promotor

El retraso en la ejecución de las obras en ningún caso se ha debido a dilaciones innecesarias o dejadez por parte del promotor. Conviene reseñar la cronología de los hechos:

- La licencia se solicitó por parte de José Manuel Quiles Moreno, promotor del proyecto básico licenciado y del proyecto de ejecución aprobado el 12/12/2023.*
- La parcela fue adquirida posteriormente, con fecha 02/09/2025, por nuestro cliente Joseph Robert Lee. Con fecha 07/11/2025 se registró la pertinente documentación de cambio de promotor, constructor y dirección facultativa.*
- Siendo intención del nuevo promotor la mayor celeridad en la ejecución de las obras, la dirección facultativa y el constructor se encontraron con la imposibilidad de iniciar la ejecución física de las obras, al hallarse el frente de fachada constantemente obstruido por vehículos aparcados irregularmente. Al tratarse de*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 66 de 92



Ajuntament d' Andratx

una vía interurbana dependiente del Consell Insular, sobre la cual el Ayuntamiento de Andratx no posee jurisdicción alguna, fue necesario solicitar informe técnico al Departamento de Carreteras que contemplase la posibilidad de ocupación temporal de vía. Dicho informe se recibió con fecha 22/04/2026, momento en el cual se pudo dar inicio efectivo a las obras.

4) Perjuicio evidente al promotor

En el caso de decretarse la caducidad del expediente y la necesidad de tramitar una nueva licencia, consideramos que las consecuencias para el promotor serían gravosas en dos frentes:

- Perjuicio temporal, al quedar obligado a paralizar las obras hasta la concesión de la nueva licencia. Dependiendo de los tiempos de tramitación municipales, podría ser necesaria también la tramitación de una prórroga del informe de Carreteras, lo que añadiría más tiempo a la tramitación.*
- Perjuicio económico: en primer lugar, el presupuesto de ejecución material del proyecto licenciado se calculó en base a los módulos de construcción del año 2022. La actualización a los módulos de 2026 causaría un impacto económico evidente. En segundo lugar, la paralización de las obras conllevaría un incremento seguro de los costes de ejecución por parte de la empresa constructora.*

SOLICITA

En virtud de todo lo expuesto, consideramos que cabe una interpretación alternativa del cómputo de plazos, más ajustada al principio "in dubio pro administrado", que no entra en contradicción con la normativa vigente (LUIB y RLUIB), y solicitamos que se admita que la solicitud de prórroga quedó dentro del plazo de ejecución de las obras".

NOVENO. El 28 de agosto de 2026 se emite Acuerdo de la Junta de Govern Local y se propone:

"PROCEDER A LA CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL del Acuerdo de la Junta de Govern Local de 2 de julio de 2026 y indicar que la 1ª PRÓRROGA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situada en C/ PERE SERIOL, 24- SA COMA-ANDRATX (LO 1958/2019), ha sido solicitada por **JOSEPH ROBERT SONNY LEE**, titular de la licencia con efectos desde el 6 de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 67 de 92



Ajuntament d' Andratx

febrero de 2026”.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º **1958/2019**, en fecha 28 de octubre de 2022, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB).

En la **ALEGACIÓN PRIMERA** el interesado expone que *“El inicio de obras se realizó el 15/04/2024, esto es, dentro de los 6 meses siguientes a la aprobación del proyecto de ejecución. Ante la falta de concisión en los cálculos del documento de licencia, cabe la interpretación de que el plazo de 24 meses para la finalización de las obras debe computarse desde el inicio de éstas”*.

Para el cómputo de plazos de ejecución de las de la licencia urbanística **LO 1958/2019**, otorgada el 28 de octubre de 2022, y notificada a la parte interesada en fecha 21 de noviembre de 2022, debe tenerse en cuenta que la propia licencia fija los términos en los que se establece el cómputo en sus **CONDICIONES PARTICULARES**:

*“1ª) El Plazo de Ejecución de la presente Licencia Urbanística es de **24 meses**. Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse 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 su presentación al que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de su Reglamento para la isla de Mallorca”*.

Este cómputo se aplica en concordancia con lo dispuesto en el artículo 154.2 de la LUIB: *“En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general (...) Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 68 de 92



Ajuntament d' Andratx

refiere el artículo 152.6 anterior”.

La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 8 de mayo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-4131), siendo la última documentación presentada en fecha 14 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-11210). El 12 de diciembre de 2023 se emite informe técnico favorable que se notifica en la misma fecha. En el presente caso, el cómputo del plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse el 12 de diciembre de 2023, finalizando el plazo de ejecución de las obras el 12 de diciembre de 2025. Es decir, el plazo de seis meses para el inicio de las obras y el de 24 meses para su ejecución se superponen, sin que pueda atribuirse ambigüedad a este computo ya que queda determinado en las CONDICIONES PARTICULARES de la licencia 1958/2019.

En la **ALEGACIÓN SEGUNDA** se indica que *“se aprecia que la resolución de denegación de prórroga objeto del presente escrito se consigna a nombre del anterior promotor, José Manuel Quiles Moreno, pese a constar acreditado el cambio de titularidad con anterioridad a dicha resolución”*. Por este motivo, la Junta de Govern Local aprueba el Acuerdo de fecha de 28 de agosto de 2026 en el que se propone **“PROCEDER A LA LA CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL del Acuerdo de la Junta de Govern Local de 2 de julio de 2026 y indicar que la 1ª PRÓRROGA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, situada en C/ PERE SERIOL, 24- SA COMA-ANDRATX (LO 1958/2019), ha sido solicitada por JOSEPH ROBERT SONNY LEE, titular de la licencia con efectos desde el 6 de febrero de 2026”**. De conformidad con lo expuesto, se considera subsanado el defecto de forma, de acuerdo con lo establecido en el art. 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre.

Respecto la **ALEGACIÓN TERCERA** el interesado hace referencia a la imposibilidad de *“iniciar la ejecución física de las obras, al hallarse el frente de fachada constantemente obstruido por vehículos aparcados irregularmente. Al tratarse de una vía interurbana dependiente del Consell Insular, sobre la cual el Ayuntamiento de Andratx no posee jurisdicción alguna, fue necesario solicitar informe técnico al Departamento de Carreteras que contemplase la posibilidad de ocupación temporal de vía. Dicho informe se recibió con fecha 22/04/2026, momento en el cual se pudo dar inicio efectivo a las obras”*. El interesado no aporta documentación relativa a la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 69 de 92



Ajuntament d' Andratx

fecha en la que presentó esta solicitud ni acredita ninguna causa justificativa que le impidiera solicitar la prórroga antes del fin de vencimiento del plazo de ejecución de las obras, esto es el 12 de diciembre de 2025; siendo este un requisito legal del art. 154.3 de la LUIB para poder otorgarla. El cambio de transmisión de la titularidad se registró el 7 de noviembre de 2025 y el interesado ya estaba legitimado para solicitar la prórroga antes del vencimiento del plazo.

No se requiere dolo o mala fe para denegar la concesión de la prórroga solicitada, sino que procede su denegación por la falta de cumplimiento de los requisitos legales establecidos, sin perjuicio que el interesado pueda solicitar una nueva licencia para la ejecución de estas mismas obras.

En la **ALEGACIÓN CUARTA** se hace referencia al perjuicio económico que causaría al promotor. En este sentido, debe tenerse en cuenta que es una obligación legal del promotor de las obras cumplir las condiciones de la licencia y que el propio texto legal de la misma incluía la advertencia sobre la posible caducidad si no se ejecutaban las obras en plazo. Por lo que este perjuicio puede imputarse a la actividad de la Administración sino al retraso del titular de la licencia para solicitar la prórroga.

SEGUNDO. El artículo 154 de la LUIB dispone que:

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 70 de 92



Ajuntament d' Andratx

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.”

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRFHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 71 de 92



Ajuntament d' Andratx

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. DESESTIMAR las alegaciones presentadas el 8 de julio de 2026 por JOSEPH ROBERT SONNY LEE contra el Acuerdo de la Junta de Govern Local de 2 de julio de 2026 por el que se deniega la 1ª PRÓRROGA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA en C/ PERE SERIOL, 24- SA COMA- ANDRATX (LO 1958/2019).

SEGUNDO. NOTIFICAR esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado con indicación de los recursos que procedan:

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

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

Expedient 3757/2026. Pròrroga de llicència d'obra				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Simple	
	A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

En relación al expediente n.º 3757/2026, relativo a la solicitud de la **1ª PRÓRROGA de la ejecución de las obras DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS (LOCP 2691/2020)**, solicitada por **KLAUS PETER BEYER**, situada en C/ TÀPIES, 27, ANDRATX, con referencia catastral 7086904DD4778N0001FE, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con el artículo el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y en cumplimiento del 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, y de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. El 3 de febrero de 2023, la Junta de Govern Local acuerda “Conceder licencia urbanística para la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina y legalización de obras ejecutadas, proyecto presentado en fecha 05 de mayo 2022 (2022-E-RE-3605), con nº de visado 11/04368/22 de día 04 de mayo de 2022, expediente 2691/2020, solicitado por el SR. KLAUS PETER BEYER con NIE n.º 4951R , situada en CARRER TÀPIES, 27- ANDRATX, referencia catastral 7086904DD4778N0001FE, debiendo cumplir con carácter general, con lo establecido en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia; con los condicionantes establecidos en la autorización emitida por AESA y con los condicionantes establecidos en la autorización emitida por la direcció general de recursos hídrics” con los siguientes plazos:

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

El presupuesto de las obras de legalización asciende a 155.456,04€ y el presupuesto de las obras a ejecutar a 184.465,54€.

SEGUNDO. El anterior acuerdo se notificó al interesado en fecha de 9 de febrero de 2023.

TERCERO. El 4 de julio de 2023, el promotor de las obras aporta el proyecto de ejecución de las obras de REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, con registro de entrada núm. 2023-E-RE-6138.

CUARTO. El 30 de noviembre de 2023 se emite informe técnico favorable del proyecto de ejecución, que el interesado recibe por comparecencia en sede electrónica el 14 de diciembre de 2023 (expediente 7488/2023)

El presupuesto se actualiza con las siguientes modificaciones:

“6.PRESSUPOST

Pressupost de les obres a legalitzar: 155.456,04.- €

Pressupost de les obres a executar: 190.020,38.- € (hi ha un augment ja que el pressupost del bàsic de les obres a executar era de 184.465,54.- €)”

QUINTO. El 10 de abril de 2024, el interesado aporta comunicación de inicio de las obras, estimado para el 15 de mayo de 2024, con registro de entrada núm. 2024-E-

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 73 de 92



Ajuntament d' Andratx

RE-4256.

SEXTO. El 23 de abril de 2026 el interesado solicita la primera prórroga del plazo de ejecución de las obras, con registro de entrada núm. 2026-E-RE-5479:

“En relación al expediente 7488/2023, Llicència urbanística d'obra amb projecte d'execució, correspondiente al Proyecto de Ejecución de Ampliación de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en C/ Tàpies 27, Puerto de Andratx, el abajo firmante es titular de la licencia concedida con plazo de ejecución de 24 meses. El ICIO correspondiente, liquidación n.º 1294428 por importe de 7.182,77 EUR, fue abonado con fecha 6 de mayo de 2024. Las obras fueron iniciadas en mayo de 2024, comunicándose el inicio al Ayuntamiento en dicha fecha. Dificultades económicas sobrevenidas de carácter extraordinario han afectado temporalmente a la capacidad financiera del promotor, encontrándose pendiente de ejecutar el 95% de las obras (PEM pendiente: 180.519,36 EUR sobre un total de 190.020,38 EUR). La situación ha sido superada, estando el promotor en disposición de retomar y concluir las obras de forma inmediata.”

Se adjunta certificado correspondiente a la ejecución de las obras donde se indica lo siguiente:

*“Se solicita prórroga de licencia de **12 meses** para la finalización de las obras, a contar desde la resolución de la presente solicitud.*

El ICIO correspondiente, liquidación n. 1294428 por importe de 7.182,77 EUR, fue abonado con fecha 24 de abril de 2024. Las obras fueron iniciadas en mayo de 2024, comunicándose el inicio al Ayuntamiento en dicha fecha.

*Queda pendiente de ejecutar el 95% de las obras, con un presupuesto de **180.519,36 EUR**. (PEM Total = 190.020,38 EUR)*

Se solicita esta prórroga dado que dificultades económicas sobrevenidas de carácter extraordinario han afectado temporalmente a la capacidad financiera del promotor, circunstancias ajenas a su voluntad y no previstas en el momento del otorgamiento de la licencia. Las obras fueron iniciadas dentro del plazo legalmente establecido, comunicándose dicho inicio al Ayuntamiento en mayo de 2024, acreditando la voluntad real y continuada de llevar a cabo la edificación autorizada. La situación económica que motivo la paralización temporal ha sido superada, estando el

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 74 de 92



Ajuntament d' Andratx

promotor en disposició de retomar y concluir las obras de forma inmediata.”

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia LOCP 2691/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia 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,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 75 de 92



Ajuntament d' Andratx

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.”

Para el cómputo de plazos de ejecución de la licencia urbanística **LO 2691/2020**, otorgada el 3 de febrero de 2023, y notificada a la parte interesada en fecha 9 de febrero de 2023, debe tenerse en cuenta que la propia licencia fija los términos en los que se establece el cómputo en sus **CONDICIONES PARTICULARES**:

*“1ª) El Plazo de Ejecución de la presente Licencia Urbanística es de **24 meses**. Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse 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 su presentación al que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de su Reglamento para la isla de Mallorca”.*

Este cómputo se aplica en concordancia con lo dispuesto en el artículo 154.2 de la LUIB: *“En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para empezarlas y otro para terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general (...) Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior”.*



Ajuntament d' Andratx

La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha de 4 de julio de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-6138) y el 30 de noviembre de 2023 se emite informe técnico favorable, que el interesado recibe por comparecencia en sede electrónica el 14 de diciembre de 2023 (expediente 7488/2023). En el presente caso, el cómputo del plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse el 12 de diciembre de 2023, finalizando el plazo de ejecución de las obras el 12 de diciembre de 2025. Es decir, el computo del plazo de 24 meses queda determinado en las CONDICIONES PARTICULARES de la licencia LO 2691/2020 y se inicia *desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución*, por lo que la solicitud de prórroga se ha presentado **fuera de plazo**.

De conformidad con lo establecido, corresponde denegar la prórroga por haberse presentado una vez expirado el plazo de ejecución de las obras y, habiendo transcurrido el plazo de ejecución de las obras establecido en la licencia urbanística original, sin que conste que las mismas se han finalizado, procede declarar la caducidad de la licencia, de conformidad con el artículo 154.5 y 154.6 de la LUIB, con extinción de efectos.

SEGUNDO. El artículo 154.5 de la LUIB establece lo siguiente respecto la caducidad de la licencia:

“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.”

Las CONDICIONES PARTICULARES de la licencia original incorporan la siguiente advertencia:

“3ª) La presente Licencia Urbanística podrá ser prorrogada a petición del titular de la misma, tanto del plazo de inicio como del plazo de terminación de las obras, por la mitad del plazo de que se trate, siempre que se solicite de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos.

4ª) Se advierte al interesado que, según dispone el artículo 380 del Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca: “1. La licencia urbanística caduca si, al acabar cualquiera de los



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Asimismo, de acuerdo con el artículo 154.7 de la LUIB, una vez declarada la caducidad de la licencia, no se podrán iniciar ni proseguir las obras si no se pide y se obtiene una nueva licencia, ajustada a la ordenación urbanística en vigor aplicable a la nueva solicitud.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- DENEGAR la **1ª PRÓRROGA** de la ejecución de las obras DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS (LOCP 2691/2020), solicitada por KLAUS PETER BEYER, situada en C/ TÀPIES, 27, ANDRATX, con referencia catastral 7086904DD4778N0001FE, por haberse presentado fuera de plazo.

SEGUNDO. INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE CADUCIDAD de la licencia urbanística **LOCP 2691/2020**, correspondiente a la REFORMA Y AMPLIACIÓN DE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 78 de 92



Ajuntament d' Andratx

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA Y LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS (LOCP 2691/2020), solicitada por KLAUS PETER BEYER, situada en C/ TÀPIES, 27, ANDRATX**, ** otorgada por Acuerdo de la Junta de Govern Local de fecha 3 de febrero de 2023, de acuerdo con lo establecido en el 154.6 de la LUIB, y en consecuencia,

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

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

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

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

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

CUARTO. NOTIFICAR esta resolución, que agota la vía administrativa, al interesado con indicación de que contra la DENEGACIÓN de la 1ª prórroga, acordada en el apartado PRIMERO, podrán interponerse los siguientes recursos:

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 79 de 92



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

QUINTO.- COMUNICAR la presente resolución a Gestión de Licencias, a los efectos oportunos.

Expedient 4194/2026. Pròrroga de llicència d'obra				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Simple	
	A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

En relación al expediente n.º 4194/2026, correspondiente a la solicitud de **2ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICIO VILLA ITALIA PARA ADECUAR SU USO ACTUAL AL ORIGINAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA (Expediente n.º 3687/2021)**, solicitada por **VILLA ITALIA S.L.**, situado en CAMÍ SANT CARLES, 13 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7172026DD4777S0002FK, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con el artículo el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y en cumplimiento del 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, y de acuerdo con los siguientes

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de agosto de 2022, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de reestructuración de edificio para adecuar su uso actual al original de vivienda unifamiliar con piscina, siendo notificado a la parte interesada en fecha 2 de septiembre de 2022, con registro de salida n.º 2022-S-RE-7569, (expediente n.º 3687/2021).

La Licencia establece los siguientes plazos:

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

SEGUNDO. El 2 de agosto de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de reestructuración de edificio para adecuar su uso actual al original de vivienda unifamiliar con piscina (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6506). Consta informe técnico favorable de fecha 2 de septiembre de 2022, (expediente n.º 7711/2022).

TERCERO. En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de junio de 2023, se acordó lo siguiente: *“Declarar la suspensión del plazo para el inicio y ejecución de las obras de reestructuración de edificio para adecuación al uso original de vivienda unifamiliar con piscina, expediente 7711/2022, solicitado por VILLA ITALIA SL con NIF 7328, situado en CAMÍ SANT CARLES 13, por un plazo de 06 meses”*, siendo notificado a la parte interesada en fecha 3 de julio de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-6844).

CUARTO. El 25 de febrero de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º 3687/2021 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2556), siendo completada en fecha 20 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3609).

QUINTO. El 2 de mayo de 2025, la Junta de Gobierno Local emite acuerdo por el que se concede la ***1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICIO VILLA ITALIA PARA ADECUAR SU USO ACTUAL AL ORIGINAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA (Expediente n.º 3687/2021)” ***por un plazo de ejecución de doce meses (expediente n.º 1818/2025).

SEXTO. El 12 de mayo de 2025 se notifica el acuerdo que autoriza la primera



Ajuntament d' Andratx

prórroga al interesado (R.G.S. nº 2025-S-RE-7377).

SÉPTIMO. El 7 de mayo de 2026, el interesado solicita una segunda prórroga del plazo de ejecución con registro de entrada núm. 2026-E-RE-6062 y adjunta el siguiente certificado de ejecución de obra:

“Siendo el arquitecto técnico director de la obra y autor del proyecto, realizo el siguiente informe para determinar el estado de ejecución en que se encuentran las obras de construcción.

Trabajos realizados por capítulos:

- 1. Seguridad y medios auxiliares 100%*
- 2. Demoliciones 100%*
- 3. Cimientos y soleras 70%*
- 4. Estructura 50%*
- 5. Fábricas y tabiques 0%*
- 6. Cubiertas 50%*
- 7. Albañilería 50%*
- 8. Cantería y aplacados 20%*
- 9. Revestimientos, aislantes y impermeabilizantes 20%*
- 10. Solados y alicatados 0%*
- 11. Muebles de obra 50%*
- 12. Fontanería, grifería y sanitarios 75%*
- 13. Ventilación, calefacción y aire acondicionado 60%*
- 14. Electricidad y telecomunicaciones 60%*
- 15. Carpintería interior 50%*
- 16. Carpintería exterior 100%*
- 17. Cerrajería 100%*
- 18. Pintura 20%*
- 19. Vidriería 100%*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 82 de 92



Ajuntament d' Andratx

PORCENTAJE TOTAL EJECUTADO: 56,58%

Ello supone 975.532,25€ del presupuesto previsto de 1.724.164,46€; por lo que quedan pendientes de ejecución 748.632,21€”.

OCTAVO. El 12 de mayo de 2026 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias en el que se solicita la siguiente documentación:

“ • En el caso de tratarse de una segunda prórroga se tiene que indicar, además del mencionado, que estén finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas (artículo 154.4 Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Islas Baleares).

• En caso de actuar en representación de una persona jurídica: CIF, acreditación de la representación mediante cualquier medio válido en Derecho que deje constancia fidedigno de su existencia (artículo 32 del Real Decreto 203/2021, de 30 de marzo, por el cual se aprueba el Reglamento de actuación y funcionamiento del sector público por medios electrónicos). La autorización tiene que firmarse en representación de la empresa.”.

NOVENO. El 26 de mayo de 2026, el 28 de mayo de 2026, y el 29 de junio de 2026, el promotor de las obras presenta registro de entrada núm. 2026-E-RE-6974, 2026-E-RE-7068, 2026-E-RE-7142 y 2026-E-RE-8551.

DÉCIMO. El 6 de julio de 2026, el interesado presenta justificante de pago de las liquidaciones con registro de entrada núm. 2026-E-RE-8880.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 3687/2021, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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



Ajuntament d' Andratx

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 terminarlas, de acuerdo con lo previsto en las normas del plan general. En caso de que el plan general no los fije, se entenderá que el plazo para empezar las obras será de seis meses y el plazo para terminarlas será de tres años.

Estos plazos se computarán desde la fecha de notificación de la licencia o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación a que se refiere el artículo 152.6 anterior.

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

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

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

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

7. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras no se podrán iniciar ni proseguir

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 84 de 92



Ajuntament d' Andratx

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.”

De conformidad con el certificado de obras y las fotografías presentadas el cociente de ejecución presentado es del 56,58%, acredita que las fachadas y cubiertas están finalizadas y que el presupuesto de ejecución material de la obra es de 975.532,25€ euros, por lo que queda pendiente de ejecutar 748.632,21€.

SEGUNDO. El artículo 154.3 prevé que 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 segunda prórroga se solicita el 7 de mayo de 2026, con registro de entrada núm. 2026-E-RE-6062, estando la licencia prorroga aún vigente ya que la primera prórroga se notifica el 12 de mayo de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-7377). y otorga doce meses adicionales para la ejecución de las obras. Por lo que la solicitud de segunda prórroga reúne los requisitos formales al presentarse en plazo y acreditar un coeficiente de construcción ejecutada de al menos del 50 % y tener finalizadas fachadas y cubiertas, carpinterías exteriores incluidas.

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986 de 28 noviembre del Reglamento de organización, funcionamiento y régimen jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- Conceder la **2ª PRÓRROGA DE LALICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN DE EDIFICIO VILLA ITALIA PARA ADECUAR SU USO ACTUAL AL ORIGINAL DE VIVIENDA UNIFAMILIAR CON PISCINA (Expediente n.º 3687/2021)**, solicitada por **VILLA ITALIA S.L.**, situado en CAMÍ SANT CARLES, 13 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7172026DD4777S0002FK.

SEGUNDO. El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **6 meses**, a contar

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRFHFGCSXJ36GNX2C
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 85 de 92



Ajuntament d' Andratx

a partir del día siguiente de la notificación de la autorización de la segunda prórroga.

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

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

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

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

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFHGCXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 86 de 92



Ajuntament d' Andratx

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

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

Expedient 4905/2026. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Simple	
	A favor: 4, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	4	0	0	0

En relació a l'expedient amb referència núm. 4905/2026 corresponent a la sol·licitud de llicència d'ocupació o primera utilització de les obres de **“REFORMA INTERIOR DE PLANTA PIS A HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES (CP 698/2022)”**», ubicat a C/ Palma, 17, Andratx, amb referència cadastral 0307805DD5800N0001BJ, sol·licitada per MARIA DEL PILAR JUAN PORCEL, en compliment de l'article 371 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, (RGLOUS), emet el següent, INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, en el qual consten els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 24 de desembre de 2021, MARIA DEL PILAR JUAN PORCEL presenta comunicació prèvia de les obres de **“REFORMA INTERIOR DE PLANTA PIS A HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES (CP 698/2022)”**», ubicat a C/ Palma, 17, Andratx, amb referència cadastral 0307805DD5800N0001BJ, amb número de registre 2021-E-RE-10469.

SEGON. El 6 d'octubre de 2022 s'emet informe favorable de la comunicació prèvia presentada.

TERCER. L'1 de juny de 2026, MARIA DEL PILAR JUAN PORCEL, presenta sol·licitud de llicència d'ocupació o primera utilització, amb número de registre 2026-E-RE-7291.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFQCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 87 de 92



Ajuntament d' Andratx

QUART. El 4 de juny de 2026 s'emet requeriment de subsanació de deficiències a la itneressada.

CINQUÈ. El 10 de juny de 2026, la interessada presenta la documentació relativa a la subsanació de deficiències, amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-7793.

SISÈ. El 13 de juliol de 2026, la promotora de les obres presenta plànols «as built», amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-9185.

SETÈ. El 13 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

«INFORME TÉCNICO:

1º.- El 22 de junio de 2026, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la Comunicación Previa CP 698/2022, informada favorablemente en su día.

2º.- Constan planos “as built” presentados en fecha 13/07/2026 con registro de entrada número 2026-E-RE-9185. Las modificaciones presentadas se adaptan a lo permitido.

3º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado 2021/10412 de fecha 01/06/2026, presentado en fecha 01/06/2026 con registro de entrada número 2026-E-RE-7291.

4º.- La actuación ejecutada no se incluye en el ámbito de aplicación del Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.

5º.- Se emplea para el cálculo del coste real de las obras ejecutadas, el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

$PEM = \sum (Superficie \text{ en } m^2 * Q * M * \text{Coeficiente } C) * \text{Módulo del mes (€/m}^2\text{)}.$

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:

Q = Coeficiente de calidad de los materiales empleados

M = Coeficiente Moderador en función de la superficie de la promoción).

C = Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.



Ajuntament d' Andratx

PEM = Presupuesto de Ejecución Material

REFORMA: $0,7 * (86,35 \text{ m}^2 * 1,00 * 1,00 * 2,10) * 693.22 (\text{€/m}^2) = 87.993,24 \text{ €}$

PEM TOTAL = 87.993,24.-€

6º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

Expedientes	Descripción	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
CP 698/2022	Comunicación previa de reforma interior de planta piso de vivienda unifamiliar entre medianeras. Informe técnico favorable en fecha 6 de octubre de 2022.	87.993,24.-€.

TOTAL: 87.993,24.-€.

7º.- Se adjuntan fotografías.

(...)

Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, los ayuntamientos tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consell Insular de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con mención expresa a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo ello, se informa que en relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 4905/2026 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 6 plazas en el ámbito de la reforma (primera planta).**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026



Ajuntament d' Andratx

*En base a lo expuesto anteriormente, se informa **FAVORABLEMENTE**, a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra”.*

VUITÈ. El 20 de juliol de 2026, el Cap de Cartografia

*«1.- Final d'obra corresponent a reforme interior de planta pis, cl Palma, 17 (ref. **Cadastral 0307805DD5800N0001BJ**)*

2- La numeració del immoble, segons: Aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora de la identificació i la retolació de vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser l'Ordenança reguladora de la identificació i la retolació de vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser aprovada definitivament per la Corporació en sessió plenària de dia 26 de gener de 2012 - Publicat al BOIB num. 22 de 11/02/2012

3.- Havent comprovat les dades dels immobles anteriorment esmentats, emet numeració corresponent :

*- **0307805DD5800N0001BJ**, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:*

Carrer Palma, N°. 17»

NOVÈ. L'11 d'agost de 2026 s'emeten les liquidacions corresponents.

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER. La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que estableix la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (LUIB) i en 371 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, (RGLOUS).

SEGON. L'article 146.1. m) de la LUIB exposa que estan subjectes a llicència urbanística municipal els següents actes:

“La primera ocupació o utilització dels edificis o instal·lacions en general”

En aquest sentit, també és d'aplicació l'article 382 del RGLOUS, que exposa el següent:

“1. La llicència d'ocupació o de primera utilització, té per finalitat verificar el



Ajuntament d' Andratx

compliment de les condicions de la llicència urbanística, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions realitzades, i autoritzar-ne la posada en ús.

2. La persona interessada ha de sol·licitar la llicència d'ocupació o de primera utilització una vegada acabades les obres, respecte a les edificacions o a les instal·lacions de nova construcció, o bé que hagin estat objecte d'actuacions de:

a) Reforma o rehabilitació integral.

b) Reforma o rehabilitació parcial que afecti la distribució en un percentatge de superfície útil igual o superior al 60%.

c) Ampliació, consolidació, restauració o canvi d'ús.»

TERCER.- De conformitat amb el que es disposa en la normativa urbanística aplicable i en el règim jurídic de les llicències urbanístiques, la llicència d'ocupació o de primera utilització únicament pot atorgar-se quan les obres executades s'ajusten íntegrament a la llicència concedida prèviament i a la normativa aplicable.

D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, en data de 13 de juliol de 2026, l'arquitecta municipal va emetre informe FAVORABLE a l'efecte de l'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra.

QUART.- De conformitat amb el que es preveu en el Decret de Batlia núm. 2337/2025, de 14 de maig, la resolució de l'expedient es competència de la Junta de Govern Local.

De conformitat amb 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.- OTORGAR la llicència d'ocupació o primera utilització de les obres amb **“REFORMA INTERIOR DE PLANTA PIS A HABITATGE UNIFAMILIAR ENTRE MITGERES (CP 698/2022)»,** ubicat a C/ Palma, 17, Andratx, amb referència cadastral 0307805DD5800N0001BJ, sol·licitada per MARIA DEL PILAR JUAN PORCEL

El pressupost total actualitzat: 87.993,24.-€, vuitanta-set mil nou-cents noranta-tres

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0036 Data: 07/09/2026

Codi Validació: 5D64MLR2ZWRHFCSXJ36GNX2C
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 91 de 92



Ajuntament d' Andratx

mil euros amb vint-i-quatre cèntims

SEGON.- DONAR TRASLLAT de l'expedient a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns:

- el pressupost actualitzar de l'obra és de 87.993,24.-€, vuitanta-set mil nou-cents noranta-tres mil euros amb vint-i-quatre cèntims

TERCER.- NOTIFICAR aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, a la interessada amb indicació dels recursos que procedeixin:

a) En termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, 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 i sense que s'hagi notificat, s'entendrà desestimat el mateix, podent interposar-se recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

b) En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa-Administrativa del Tribunal d'Instància competent territorialment, tret que s'hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

QUART.- DONAR TRASLLAT, si escau, a la Unitat de Cadastre municipal, als efectes oportuns.

CINQUÈ.- COMUNICAR aquesta resolució al Consell de Mallorca.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

