

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/37	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

18 de setembre de 2026

Durada:

Des de les 8:53 fins a les 9:05

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624S2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 102



Ajuntament d' Andratx

Magdalena Juan Pujol	Membre amb dret a vot	SÍ	
ivan sanchez sanchez	Membre amb dret a vot	SÍ	

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

A) PART RESOLUTIVA				
Aprovació de l'acta de la sessió anterior				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

Expedient 6507/2026. Subvencions Directes o Nominatives Racing Club Andratx Futbol Sala (Trofeu Vila d'Andratx)				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

PROPOSTA DEL REGIDOR D'ESPORTS I TURISME

La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local, al seu article 25, indica que el municipi per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat. Una de les



Ajuntament d' Andratx

formes de dur a terme aquest mandat legal és el recolzament a entitats en la realització d'activitats que suposin un benefici social.

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 5 de 10 de gener de 2026 :

341.48006	SUBV	Club Racing Andratx Futbol Sala	12.000,00€
-----------	------	---------------------------------	------------

L'article 22.2.a de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, estableix que es podran concedir de forma directa les subvencions previstes nominativament en els pressuposts generals de les entitats locals.

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 11 d'agost de 2026,

Vist informe d'intervenció en data 12 d'agost de 2026.

Vist que el Conveni es va signar en data 19 d'agost de 2026.

Vist l'informe tècnic en data 10 de setembre de 2026 corresponent a la documentació presentada per el Racing Club Futbol Sala per l'atorgament del conveni de la subvenció nominativa per a l'organització del Trofeu Vila d'Andratx 2026.

Vist que l'associació es troba al corrent de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.

Vist informe d'intervenció en 14 de setembre de 2026.

Per la qual cosa es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent Acord:

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la subvenció nominativa a favor del Racing Club Futbol Sala per a la realització del Trofeu Vila d'Andratx 2026.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament de 12.000,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48006 del pressupost municipal la següent subvenció nominativa corresponent a les despeses del Racing Club Futbol Sala per a la realització del Trofeu Vila d'Andratx 2026.

TERCER.- Notificar el present acord a l'interessat.

QUART.- Donar trasllat del present acord a la Intervenció Municipal.

Expedient 9205/2025. Reconocimiento obligación y pago de las subvenciones



Ajuntament d' Andratx

destinadas a fomentar la reactivación económica de la actividad agraria y ganadera en el municipio de Andratx 2026				
Favorable		Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Unanimitat	
		A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0		
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

Visto el informe propuesta emitido por la jurídica del departamento de Medio Ambiente de fecha, 14 de septiembre de 2026, y que dice así:

“ANTECEDENTES

En fecha 10 de septiembre de 2026, la Junta de Gobierno Local aprueba la concesión de las subvenciones destinadas a fomentar la reactivación económica de la actividad agraria y ganadera en el municipio de Andratx 2026, a favor de las personas beneficiarias que figuran en el Anexo 1, por los importes individuales indicados, ascendiendo el importe total concedido a QUINCE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (15.505,22 €).

Vista y revisada la documentación justificativa del gasto realizado para la actividad objeto de subvención, presentada por las personas beneficiarias que figuran en el Anexo 1, en el plazo indicado en el dispositivo noveno de las bases de la convocatoria, se constata que la documentación es correcta y que los gastos correspondientes a la actividad han sido debidamente justificados.

De conformidad con el dispositivo quinto de las bases reguladoras, procede reconocer un importe subvencionable equivalente al 80 % de los gastos solicitados y con el límite máximo de 600,00 euros por beneficiario, a favor de las personas beneficiarias que figuran en el Anexo 1, por los importes individuales indicados, ascendiendo el importe total concedido a QUINCE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (15.505,22 €).

Existe crédito adecuado y suficiente para atender las obligaciones propuestas en el Anexo 1, con cargo a la partida presupuestaria 419.48000 del presupuesto vigente



Ajuntament d' Andratx

de este Ayuntamiento, por un importe total acumulado de QUINCE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (15.505,22 €).

A los anteriores hechos son aplicables los siguientes

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. El artículo 34.3 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, dispone que: «3. *El pago de la subvención se realizará previa justificación, por el beneficiario, de la realización de la actividad, proyecto, objetivo o adopción del comportamiento para el que se concedió en los términos establecidos en la normativa reguladora de la subvención*».

SEGUNDO. En cuanto a la justificación de la subvención el art. 30 de la Ley 38/2003 indica lo siguiente:

«1. *La justificación del cumplimiento de las condiciones impuestas y de la consecución de los objetivos previstos en el acto de concesión de la subvención se documentará de la manera que se determine reglamentariamente, pudiendo revestir la forma de cuenta justificativa del gasto realizado o acreditarse dicho gasto por módulos o mediante la presentación de estados contables, según se disponga en la normativa reguladora.*

2. *La rendición de la cuenta justificativa constituye un acto obligatorio del beneficiario o de la entidad colaboradora, en la que se deben incluir, bajo responsabilidad del declarante, los justificantes de gasto o cualquier otro documento con validez jurídica que permitan acreditar el cumplimiento del objeto de la subvención pública. La forma de la cuenta justificativa y el plazo de rendición de la misma vendrán determinados por las correspondientes bases reguladoras de las subvenciones públicas (...)*».

TERCERO. El art. 41 y siguientes de la Ordenanza General de Subvenciones, publicada en el Butlletí Oficial de les Illes Balears Núm. 47 de 20 de abril de 2017 y las bases reguladoras de la presente convocatoria.

Visto cuanto antecede, quien suscribe eleva la siguiente:

PROPUESTA DE RESOLUCIÓN

PRIMERO. APROBAR la cuenta justificativa presentada por las personas y entidades beneficiarias que se relacionan en el Anexo 1 adjunto a la presente

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 102



Ajuntament d' Andratx

propuesta.

SEGUNDO. RECONOCER la obligación y **ORDENAR** el pago por un importe total de QUINCE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (15.505,22 €) a favor de las personas y entidades beneficiarias que figuran en el Anexo 1, con cargo a la partida presupuestaria 419.48000 del presupuesto vigente de este Ayuntamiento.

TERCERO. NOTIFICAR el presente acto a las personas interesadas. “

ANEXO 1

Relación beneficiarios propuestos para otorgarles las subvención

Nº DE ORDEN	DNI / NIF	SOLICITANTE	IMPORTE SOLICITADO (IVA EXCLUIDO)	IMPORTE CONCEDIDO	OBSERVACIONES
1	43114993K	Juan Soriano Artigao	663,26€	530,61 €	
2	78180140N	Baltasar Pujol Roca	1.331,30 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
3	43023021A	Jaume Porsell Alemany	1.212,55 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
4	43085971W	Gabriel Seguí Suñer	931,20 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
5	78217792J	Joan Flexas Unteregger	810,89 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
6	43028577Q	Jaime Colomar Pujol	188,80 €	151,04 €	
7	43108610D	Juan Castell	854,19 €	600,00 €	El importe máximo



Ajuntament d' Andratx

		Salva			por solicitante es de 600€
8	43481050X	Bartomeu Coll Jiménez	1.117,82 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
9	43126929C	Maria Magdalena Amengual Juan	490,02 €	392,02 €	
10	43009758B	Francisco Javier Truyol Aguiló	918,75 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
11	24153204F	Jesus Miguel Martinez Marin	564,82 €	451,86 €	
12	42994233B	Gregoria Villodres Ruiz	924,00 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
13	43039840D	Llorenç Suau Simo	686,18 €	548,94 €	
14	43202913N	Pedro Miguel Coll Amengual	788,06 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
15	43120087D	Lorenzo Pujol Mayol	505,00 €	404,00 €	
16	43026677W	Maria Alemany Enseñat	614,48 €	491,58 €	
17	43073826R	Antoni Alemany Reus	495,64 €	396,51€	
18	41336468V	Bartolome Vich Massot	569,46 €	455,57 €	
19	43052241J	Antonio Balaguer Pons	872,43 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624S2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 7 de 102



Ajuntament d' Andratx

					de 600€
20	B02793321	Corporación Volvoreta 2020 SL	2.656,76 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
21	42964984H	Joan Manera Jaume	618,31 €	494,65 €	
22	43212362P	Patxi Rivero Crespo	1.322,26 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
23	43065337E	Gaspar Alemany Luque	646,63 €	517,30 €	
24	43108707Z	Mateo Mora Barcelo	915,00 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
25	43137338X	Ana Maria Castillo Castro	363,61 €	290,89 €	
26	43050971P	Antonio Massot Enseñat	377,39 €	301,91 €	
27	78216437S	Bartolome Bosch Colmenar	375,30 €	300,24 €	
28	43131934B	Jesús Calderón Martínez	809,97 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
29	43172591G	Bernat Bonet Suau	222,62 €	178,10 €	
30	43217485 W	Antonio Ruiz Castilla	1.413,83 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
31	F57468209	CRIADORS DE BOUS DE	1.181,43 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 102



Ajuntament d' Andratx

		RAÇA MALLORQUIN A			de 600€
--	--	-------------------------	--	--	---------

Visto el informe de fiscalización emitido por el Interventor municipal en fecha 14 de septiembre de 2026.

Visto que los beneficiarios indicados en el anexo I se encuentran al corriente de las obligaciones con la Administracion Estatal de la Agencia Tributaria y de la Seguridad Social

Por todo lo expuesto anteriormente propongo a la Junta de Gobierno Local, la adopción del siguiente **ACUERDO**:

PRIMERO. APROBAR la cuenta justificativa presentada por las personas y entidades beneficiarias que se relacionan en el Anexo 1 adjunto a la presente propuesta.

SEGUNDO. RECONOCER la obligación y **ORDENAR** el pago por un importe total de QUINCE MIL QUINIENTOS CINCO EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (15.505,22 €) a favor de las personas y entidades beneficiarias que figuran en el Anexo 1, con cargo a la partida presupuestaria 419.48000 del presupuesto vigente de este Ayuntamiento.

TERCERO. NOTIFICAR el presente acto a las personas interesadas. “

ANEXO 1

Relación beneficiarios propuestos para otorgarles las subvención

Nº DE ORDEN	DNI / NIF	SOLICITANTE	IMPORTE SOLICITADO (IVA EXCLUIDO)	IMPORTE CONCEDIDO	OBSERVACIONES
1	43114993K	Juan Soriano Artigao	663,26€	530,61 €	
2	78180140N	Baltasar Pujol Roca	1.331,30 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€



Ajuntament d' Andratx

3	43023021A	Jaume Porsell Alemany	1.212,55 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
4	43085971 W	Gabriel Segui Suñer	931,20 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
5	78217792J	Joan Flexas Unteregger	810,89 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
6	43028577Q	Jaime Colomar Pujol	188,80 €	151,04 €	
7	43108610D	Juan Castell Salva	854,19 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
8	43481050X	Bartomeu Coll Jiménez	1.117,82 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
9	43126929C	Maria Magdalena Amengual Juan	490,02 €	392,02 €	
10	43009758B	Francisco Javier Truyol Aguiló	918,75 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
11	24153204F	Jesus Miguel Martinez Marin	564,82 €	451,86 €	
12	42994233B	Gregoria Villodres Ruiz	924,00 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
13	43039840D	Llorenç Suau Simo	686,18 €	548,94 €	
14	43202913N	Pedro Miguel	788,06 €	600,00 €	El importe máximo

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 102



Ajuntament d' Andratx

		Coll Amengual			por solicitante es de 600€
15	43120087D	Lorenzo Pujol Mayol	505,00 €	404,00 €	
16	43026677W	Maria Alemany Enseñat	614,48 €	491,58 €	
17	43073826R	Antoni Alemany Reus	495,64 €	396,51€	
18	41336468V	Bartolome Vich Massot	569,46 €	455,57 €	
19	43052241J	Antonio Balaguer Pons	872,43 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
20	B02793321	Corporación Volvoretta 2020 SL	2.656,76 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
21	42964984H	Joan Manera Jaume	618,31 €	494,65 €	
22	43212362P	Patxi Rivero Crespo	1.322,26 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
23	43065337E	Gaspar Alemany Luque	646,63 €	517,30 €	
24	43108707Z	Mateo Mora Barcelo	915,00 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
25	43137338X	Ana Maria Castillo Castro	363,61 €	290,89 €	
26	43050971P	Antonio Massot Enseñat	377,39 €	301,91 €	
27	78216437S	Bartolome	375,30 €	300,24 €	

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 102



Ajuntament d' Andratx

		Bosch Colmenar			
28	43131934B	Jesús Calderón Martínez	809,97 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
29	43172591G	Bernat Bonet Suau	222,62 €	178,10 €	
30	43217485 W	Antonio Ruiz Castilla	1.413,83 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€
31	F57468209	CRIADORS DE BOUS DE RAÇA MALLORQUIN A	1.181,43 €	600,00 €	El importe máximo por solicitante es de 600€

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 7325/2019. Llicència o Autorització Urbanística				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º 7325/2019, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CARRER GARBALLÓ, 13 – CAN BORRÀS (ANDRATX)**, solicitado por **VAMTAJ GARBALLÓ S.L.**, con referencia catastral 7588502DD4778N0001LE, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y 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,



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 25 de julio de 2019, el arquitecto Jaime Salvà Pascual, en representación de la sociedad interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2019-E-RC-8925), siendo completado en fecha 31 de enero de 2020 (R.G.E. n.º 2020-E-RE-342), en fecha 24 de octubre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RC-7101, 2022-E-RC-7106 y 2022-E-RC-7108) y en fecha 23 de noviembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-10131).

SEGUNDO.- En fecha 14 de diciembre de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta Municipal en su informe de fecha 1 de diciembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13869 y 2023-S-RE-13870).

TERCERO.- En fecha 12 de enero de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-440), siendo completado en fecha 20 de septiembre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5501).

CUARTO.- En fecha 21 de febrero de 2025, el Arquitecto emitió informe técnico favorable.

QUINTO.- En fecha de 24 de febrero de 2025 se emite informe propuesta favorable.

SEXTO.- En fecha de 28 de febrero de 2025, se emite Acuerdo de la Junta de Govern Local por el que se conceder licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO DE, situada en CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, solicitado por CARRER GARBALLÓ, 13 – CAN BORRÀS (ANDRATX) VAMTAJ con referencia catastral 7588502DD4778N0001LE, y CONDICIONADA las siguientes prescripciones:



Ajuntament d' Andratx

«1. En el termini de 9 mesos s'ha de presentar el projecte d'execució que ha de serdesenvolupament fidel del projecte bàsic autoritzat amb ESS i EGR» (...)

3- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras: **6 meses.**
- Plazo para la finalización de las obras: **24 meses.**

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

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

SÉPTIMO.- En fecha de 6 de marzo de 2025 se emite la Licencia urbanística 7325/2019 que incluye la siguiente CONDICIÓN PARTICULAR:

«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.»

OCTAVO.- En fecha de 7 de marzo de 2025 se notifica la licencia al interesado que la recibe en la misma fecha mediante comparecencia en sede electrónica.

NOVENO.- El 2 de julio de 2026, el interesado presenta alegaciones con número de registro 2026-E-RE-8766 en las que expone lo siguiente:

«Primero. Que en el expediente de licencia urbanística 7325/2019 se otorgó licencia de obras para la construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, concedida mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local y notificada el 10 de marzo de 2025 la aprobación de licencia de proyecto básico, estableciéndose un plazo de 24 meses para la finalización de las obras.

Segundo. Que con anterioridad al otorgamiento de dicha licencia entró en vigor la modificación de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes



Ajuntament d' Andratx

Balears, operada por la Ley 7/2024, que modificó el artículo 154.2 de la LUIB, ampliando el plazo supletorio para la finalización de las obras de dos a tres años (36 meses), entrando dicha modificación en vigor el 14 de diciembre de 2024.

En consecuencia, en la fecha de otorgamiento de la licencia ya se encontraba plenamente vigente la nueva redacción del citado artículo 154.2.T

ercero. Que la finalidad de esta modificación normativa es adaptar los plazos administrativos a la realidad material de los procesos edificatorios y favorecer la efectiva ejecución de los proyectos autorizados, evitando situaciones de caducidad innecesarias.

Por ello, se considera que el plazo de 24 meses fijado en la licencia no resulta conforme con la normativa autonómica vigente en la fecha de su otorgamiento, procediendo su adecuación al plazo de 36 meses previsto en el artículo 154.2 de la Ley 12/2017.»

DÉCIMO.- El 4 de septiembre de 2026, la asesora jurídica externa emite informe sobre la aplicación de la norma vifente en el momento de otorgar la licencia de referencia que se transcribe a continuación:

“CONSIDERACIONES JURÍDICAS

La solicitud de la licencia urbanística se presentó en el año 2019, concretamente el 25 de julio de 2019 por parte del arquitecto Jaime Salvà, en representación de la sociedad interesada. En consecuencia, una vez analizada la documentación obrante y habiéndose aportado la documentación requerida para subsanar las correspondientes deficiencias, la licencia se acabó concediendo el 10 de marzo de 2025.

Asimismo, en el año 2024 se aprobó Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, la cual modificaba el artículo 154 de la LUIB, que regula la eficacia temporal y la caducidad de las licencias, estableciendo que en el caso de que el planeamiento general no fije el plazo para terminar las obras, el plazo para terminarlas será de tres años. A sensu contrario, si el Plan general fija el plazo, deberá atenerse a este:

“2. En todo caso, las licencias urbanísticas para ejecutar obras fijarán un plazo para

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 102



Ajuntament d' Andratx

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.”

Pues bien, de acuerdo con el artículo 11 de las Normas Subsidiarias del municipio de Andratx del 2007 que resultan de aplicación ratione temporis, el plazo para terminar las obras será de 24 meses:

“Norma 11. Validesa i caducitat de les llicències 1. El termini màxim per iniciar obres autoritzades per la corresponent llicència municipal serà de 6 mesos, i el termini màxim per a acabar-les serà de 24 mesos. L'acte administratiu de concessió de llicència indicarà expressament els terminis indicats i transcorregut qualsevol d'aquests, la Batllia de l'Ajuntament d'Andratx iniciarà l'expedient de caducitat de la llicència atorgada, previ tràmit d'audiència a la persona interessada”

En este sentido, haciendo expresa referencia al artículo 154 de la LUIB que resulta de aplicación y a las normas subsidiarias que también le son de aplicación, dado que el Plan General aplicable sí que establecía un plazo de 24 meses para terminar las obras, no puede acogerse a la modificación normativa de los tres años como pretende la solicitante.

CONCLUSIONES

Por lo anterior, se considera que el plazo en el que deben realizarse y finalizarse las obras debe ser el de 24 meses y no el de 36 meses, tal y como pretende la mercantil solicitante, puesto que el Plan General que es de aplicación (las Normas Subsidiarias de Andratx del año 2007), disponía que las obras deben finalizarse en el plazo de 24 meses, es decir, en el período de 2 años.

Por consiguiente, de acuerdo con lo referido, no procede acogerse a la modificación del artículo 154 ni al plazo de tres años que establece.”

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

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

En concreto, el artículo 151 de la LUIB establece que:

«3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística vigentes en el momento de otorgarlas, siempre y cuando se resuelvan dentro del plazo establecido. Si se resuelven fuera de plazo, se otorgarán conforme a la normativa vigente en el momento en el que tuvieron que resolverse

(...)

4. La resolución expresa se notificará en el plazo máximo de tres meses»

Teniendo en cuenta que la licencia se solicitó el 25 de julio de 2019, la normativa de aplicación vigente en el momento que debería haberse concedido son las Normas Subsidiarias de Andratx del año 2007 que disponían que las obras deben finalizarse en el plazo de 24 meses.

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

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.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por VAMTAJ GARBALLÓ S.L. el 2 de julio de 2026 con número de registro 2026-E-RE-8766.

SEGUNDO.- 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 102



Ajuntament d' Andratx

dictó la resolució. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelta expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

Expedient 8007/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME JURÍDIC-PROPOSTA D'ACORD

En relació amb l'expedient núm **8007/2022**, relatiu a la sol·licitud de **MODIFICACIÓ DE REFORMA I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA (LOCP 631/2018, abans LG 62/2017)**, situat a C/ Esparraguera, 54, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390607DD4779S0001PT, sol·licitat per LUDMILLA BAHE, 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 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, i d'acord amb els següents

ANTECEDENTS



Ajuntament d' Andratx

PRIMER. El 16 d'octubre de 2020 s'emet Acord de la Junta de Govern Local pel qual es concedeix la llicència urbanística de **LEGALITZACIÓ DE PORXO, PÈRGOLA I PROJECTE BÀSIC DE REFORMA D'HABITATGE (LOCP 631/2018, abans LG 62/2017)** situat a C/ Esparraguera, 54, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390607DD4779S0001PT, sol·licitat per LUDMILLA BAHE.

SEGON. El 28 de juliol de 2022 l'interessat presenta la sol·licitud de MODIFICACIÓ DE REFORMA I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA (LOCP 631/2018, abans LG 62/2017), situat a C/ Esparraguera, 54, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390607DD4779S0001PT, amb registre d'entrada núm 2022-E-RE-6417.

TERCER. El 14 de setembre de 2022 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

QUART. El 29 de setembre de 2022 l'interessat presenta documentació relativa a la subsanació de deficiències, amb registre d'entrada núm 2022-E-RE-8102.

CINQUÈ. El 9 d'octubre de 2023 s'emet informe tècnic de deficiències.

SISÈ. El 30 d'octubre de 2025 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

SETÈ. El 4 d'abril de 2025 s'emet advertència de caducitat de l'expedient si l'interessat no presenta la documentació dins el termini de tres mesos.

VUITÈ. El 24 de juny de 2025 l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-8604.

NOVÈ. El 27 d'agost de 2025 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

DESÈ. El 23 de desembre de 2025 l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-16425.

ONZÈ. El 17 d'agost de 2026 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 '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).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 102



Ajuntament d' Andratx

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 29-12-2017).

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).

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/8PA)*

*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.

Zonificació: UNIFAMILIAR (U)

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

MA 020/1994: P. Bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. Llicència atorgada per CG en sessió celebrada en data 11/02/1994. Projecte execució aprovat per CG en sessió de data 17/06/94 (segons punt 4º del certificat de l'Ajuntament del CFO).

CFO 023/1995: Certificat final d'obra atorgat per CG en sessió celebrada el dia 28/07/1995 d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina.

631/2018 (gestiona LG 62/2017): Legalització de porxo i pèrgola, i p. Bàsic de reforma d'habitatge existent. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 16/10/20.

8645/2020: Sancionador per infracció urbanística. Procés finalitzat. Acord de la JGL en sessió celebrada en data 26/03/21.

4004/2020: Projecte d'execució de reforma d'habitatge unifamiliar aïllat. Consta Decret de desistiment núm. 2025-0897 de data 27/02/25.



Ajuntament d' Andratx

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost (PEM) inicial de les obres: **317.275,24 € (No inclou SS)**

Pressupost de les modificacions durant el transcurs de les obres: **10.000 €**

Pressupost total de l'obra: **327.275,24 € (Inclou SS)**

Pressupost de SS al MTO: **4.547,28 €**

TERMINIS: No es modifiquen

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 16 d'octubre de 2020 la JGL atorgà llicència de projecte bàsic de reforma d'habitatge existent. EL projecte d'execució presentat estava pendent d'esmena de deficiències per part del promotor. Consta Decret de desistiment de l'expedient 4004/2020 (projecte d'execució) núm. 2025-0897 de data 27/02/25.

En data 29 de setembre de 2022 es sol·licita llicència per executar una modificació del projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina. (No es tracta d'un projecte de modificacions durant el transcurs de les obres si no que és un modificat de bàsic amb el projecte d'execució.)

Aquest immoble es troba afectat per la zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria, per tant es necessita autorització d'aquest organisme. Consta informe favorable condicionat de dia 06 d'abril de 2018 (RGE-4873) amb una cota d'implantació de 94,00 msnm i amb una altura de 7,00 msnm.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 23 de desembre de 2025 i amb núm. de registre d'entrada 16425, la tècnic que subscriu informa:

1. Les deficiències dels informes anteriors han estat esmenades.

Conclusions

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 102



Ajuntament d' Andratx

El projecte de modificat de bàsic i projecte d'execució de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina (bàsic + executiu) redactat pel despatx d'arquitectes 3de3 arquitectes, amb núm. de visat 11/14413/25 de dia 23/12/25, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 23 de desembre de 2025 i núm. de registre 16425 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 (LUIB) i en el 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.- D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, el 17 d'agost de 2026 s'emet informe tècnic favorable del «*projecte de modificat de bàsic i projecte d'execució de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina (bàsic + executiu) redactat pel despatx d'arquitectes 3de3 arquitectes, amb núm. de visat 11/14413/25 de dia 23/12/25, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 23 de desembre de 2025 i núm. de registre 16425*».

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. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació».

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



Ajuntament d' Andratx

Govern Local.

De conformitat amb el que s'estableix en 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 a la Junta de Govern Local la següent

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- Autoritzar la **MODIFICACIÓ DE REFORMA I AMPLIACIÓ D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT I PISCINA (LOCP 631/2018, abans LG 62/2017)**, situat a C/ Esparraguera, 54, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7390607DD4779S0001PT, sol·licitat per LUDMILLA BAHE, de conformitat amb el projecte de modificat de bàsic i projecte d'execució de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina (bàsic + executiu) redactat pel despatx d'arquitectes 3de3 arquitectes, amb núm. de visat 11/14413/25 de dia 23/12/25, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 23 de desembre de 2025 i núm. de registre 16425 i a la resta de condicions generals i específiques de la llicència i **CONDICIONADA** a:

- Zona de servitud aeronàutica de l'Agència Estatal de Seguretat Aèria

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: URBÀ (P/8PA)*

*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.

Zonificació: UNIFAMILIAR (U)

2. PRESSUPOST

- Pressupost (PEM) inicial de les obres: **317.275,24 € (No inclou SS)**: tres-cents disset mil dos-cents setanta-cinc euros amb vint-i-quatre cèntims
- Pressupost de les modificacions durant el transcurs de les obres: **10.000 €**: deu mil euros
- Pressupost total de l'obra: **327.275,24 € (Inclou SS)**: tres-cents vint-i-set mil dos-

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026



Ajuntament d' Andratx

cents setanta-cinc euros amb vint-i-quatre cèntims

- Pressupost de SS al MTO: **4.547,28 €**: quatre mil cinc-cents quaranta-set euros amb vint-i-vuit cèntims

3. TERMINIS:

No es modifiquen

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 29-12-2017).

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).

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 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.

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 102



Ajuntament d' Andratx

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**.

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 102



Ajuntament d' Andratx

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) inicial de les obres: **317.275,24 € (No inclou SS)**: tres-cents disset mil dos-cents setanta-cinc euros amb vint-i-quatre cèntims

- Pressupost de les modificacions durant el transcurs de les obres: **10.000 €**: deu mil euros

- Pressupost total de l'obra: **327.275,24 € (Inclou SS)**: tres-cents vint-i-set mil dos-cents setanta-cinc euros amb vint-i-quatre cèntims

- Pressupost de SS al MTO: **4.547,28 €**: quatre mil cinc-cents quaranta-set euros amb vint-i-vuit cèntims

Expedient 5964/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME JURÍDIC-PROPOSTA D'ACORD

En relació amb l'expedient núm 5964/2024, relatiu a la sol·licitud de **Llicència d'obres del projecte bàsic de rehabilitació d'habitatge existent entre mitgeres**,



Ajuntament d' Andratx

situat a C/ Del Carme, 34, Andratx, amb referència cadastral 0112711DD5801S0001ML, sol·licitat per STEFAN-MARTIN EISSLER, 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 25 de juny de 2024, STEFAN-MARTIN EISSLER presenta sol·licitud de llicència d'obres del projecte bàsic de rehabilitació d'habitatge existent entre mitgeres, situat a C/ Del Carme, 34, Andratx, amb referència cadastral 0112711DD5801S0001ML, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-7400.

SEGON. El 7 d'agost de 2024 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 12 d'agost de 2024, l'interessat presenta documentació relativa al requeriment, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-9157.

QUART. El 17 de juny de 2025 l'interessat sol·licita la tramitació urgent de la llicència amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-8286: *«solicitamos la URGENCIA de la revision del proyecto y concesion de la licencia ya que la edificación necesita prioridad de intervención ante el estado de la fachada, con posible peligro para viandantes. Se encuentra entre dos calles publicas con riesgo de caída de elementos de fachada. En caso de no ser posible conceder por lo menos licencia para proceder a la estabilidad del edificio en esper a de lla concesion de la licencia. La obra se encuentra en el barri de es pantaleu siendo la rehabilitacion una mejora para Andratx».*

CINQUÈ. El 30 d'octubre de 2025, s'emet informe tècnic de patrimoni que estableix els següents CONDICIONANTS:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 102



Ajuntament d' Andratx

«- S'incorpori al projecte d'execució la següent documentació a detall, per tal d'informar aquesta àrea:

- Tractament que es realitzarà a les façanes i als paraments antics, prioritzant l'ús de morters compatible amb la tipologia constructiva original, primant morters a la calç que respectin les característiques de reversibilitat, estabilitat i compensació hídrica entre els morters i fàbrica.
- Composició estètica amb emmarcaments d'obertures, façana i plantes. On es prioritzarà una proposta harmoniosa amb les característiques cromàtiques i compositives tradicionals del centre històric amb reconstrucció de les obertures que existien dins el disseny original.
- Tractament específic de les grans arcades interiors i les seves dovelles.
- Planimetria a detall d'ubicació de les xarxes de serveis que s'ubicaran pel subsòl o als elements arquitectònics singulars com les grans arcades.
- Proposta de nou forjat amb reubicació de les bigues de fusta al tram que afecta directament a la gran arcada de la planta baixa. Sector on es comprova la inserció directa de les bigues damunt les dovelles de marès d'aquesta arcada.
- Segui revisada i informada, pels arquitectes municipals, la legalitat de l'aprofitament de les estructures de reforç estructural existents i que pareixen correspondre a l'expedient MA 34/2088. Llicència atorgada per la Junta de Govern Local amb data d'1 d'octubre de 2010 amb un termini d'execució de 24 mesos i prescripcions relacionades amb els reforços estructurals, que no podien estar afectades les cimentacions originals, ni moviments de terra i el control de les obres que s'executassin al seu subsòl. A més, d'aquesta llicència no s'ha pogut documentar cap desistiment ni renúncia a ella. A data d'aquest informe, el tècnic sotasignant ha pogut observar que les prescripcions i condicions resten pendents de compliment i el termini d'execució ha expirat.
- Segui valorada per part de l'àrea d'Urbanisme quina eina legal serà la més convenient d'aplicar en aquesta edificació, amb caràcter d'urgència, per tal d'aturar la seva degradació i protegir els vianants del perill d'esbucament. I

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 102



Ajuntament d' Andratx

quina actuació, de restauració, consolidació, etc...hauran d'implementar dins aquesta llicència per tal d'assegurar el vial públic superior.»

SISÈ. El 12 de febrer de 2026 s'emet informe tècnic de deficiències.

SETÈ. El 7 d'abril de 2026, l'interessat aporta documentació amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-4493.

VUITÈ. El 20 d'abril de 2026 s'emet requeriment d'esmena de deficiències.

NOVÈ. El 2 de juny de 2026 l'interessat aporta la documentació requerida mb registre d'entrada núm 2026-E-RE-7366

DESÈ. El 18 d'agost de 2026 l'Arquitecta municipal 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: **URBÀ**

Zonificació: **PERI ES PANTALEU**

3. EXPEDIENTS RELACIONATS:

ME 370/2007: Obres de renovació de banys i cuina, revestiment de façana i sanejament de coberta (denegats per execució d'obres sense títol habilitant)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYXX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 102



Ajuntament d' Andratx

MA 32/2007: Llicencie de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar (desistit i arxivat)

MA 34/2008: Llicencia per obres de reforç estructural, canvi de forjats i coberta (atorgada per acord JGL de data 01/10/2010)

16/2012: Ordre d'execució per obres d'apuntament i consolidació estructural per perill d'enderrocament.

227/2018: Cedula urbanística

2847/2019: Rehabilitació d' habitatge unifamiliar entre mitgeres (Llicencia atorgada per acord de la JGL. 11.3.22)

1433/2021 (provè de 3/2015): declaració de ruïna (en tramitació)

6087/2022: projecte d'execució de 2847/2019

4836/2024: CFO de 2847/2019 (en tramitació)

3069/2025: comunicació prèvia per reforma de façana (consta informe que determina que no es pot acollir al regim de comunicació prèvia i s'haurà de sol·licitar i tramitar la corresponent llicència urbanística)

8668/2025: ordre d'execució (tancat l'expedient per continuar la tramitació del 1433/2021)

4. PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 127.343.-€ (no inclou capítol de seguretat i salut)

Terminis: Inici de les obres: 6 mesos

Finalització de les obres: 36 mesos

5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques

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

Es tracta d'una edificació que segons cadastre data de 1890.

2. El sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent, dins l'àmbit del Pla Especial de Reforma Interior «Es Pantaleu». Espai regulat per

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 102



Ajuntament d' Andratx

la disposició Addicional Primera (NS'23) on estipula el següent: «1.2 A les àrees territorials afectades pels futurs PERI, transitòriament i fins a la seva aprovació definitiva, només es podran realitzar obres de reforma que no suposin incrementar el nombre d'habitatges existents. Fins llavors, no es permetrà cap nova edificació, ni l'ampliació o l'augment de volum de les existents.»

Revisat el Catàleg de Patrimoni Històric d'Andratx de 2020,** aquest bé immoble no està catalogat individualment però està inclòs dins l'espai protegit atorgat a la fitxa **71 CH** corresponent al Centre Històric «Es Pantaleu, es Pou Amunt i s'Almudaina» i amb un grau de protecció **Ambiental**. Aquest nivell de protecció obliga a conservar-ne tots aquells elements de caire històric, artístic o patrimonial del centre històric, especialment l'alçada i característiques de les façanes així com la protecció dels Skyline i una Cautela Arqueològica del subsòl i paraments verticals. En conseqüència, la normativa només hi admet obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.**

3. *Sobre aquesta edificació s'està tramitant un expedient de declaració d'estat de ruïna (expedient 1433/2021) si bé al situar-se dins un entorn de protecció del Centre Històric no està permesa la seva demolició total, en compliment a la normativa del Catàleg de Patrimoni del TM d'Andratx.*

Dins l'expedient 1433/2021 (prové de 3/2015) de declaració de ruïna, consta informe tècnic de data 28/08/2025 en què es conclou:

*"Una vegada examinat l'estat físic de l'immoble situat al carrer Carme, 34, amb referència cadastral número 0112711DD5801S0001ML, inform que **concorre una causa d'iniciació del procediment de declaració d'estat ruïnós**, en aplicació de l'article 126 de la LUIB.*

*Vist l'infome emès per Patrimoni en data de 30 de gener de 2019, **no està permesa la demolició total**. S'haurà de donar compliment a les conclusions establertes per Patrimoni:*

«- Qualsevol obra que s'efectiu en els paraments verticals com en el subsòl d'aquest bé immoble estarà supeditada a una cautela arqueològica segons la protecció de la fitxa CH 71.



Ajuntament d' Andratx

- A més, aquestes obres estaran supeditades a les actuacions preferents que estipula aquesta fitxa de catàleg on diu que «a l'espera que es redacti aquest Pla, seran preferents aquelles obres de conservació i manteniment, conservació i seguretat pública necessàries per evitar el deteriorament d'aquest conjunt i del seu ambient original, sempre i quan no suposin cap alteració o desaparició i s'asseguri la íntegra conservació en el lloc de la tècnica, les dimensions, el sistema constructiu i els materials originals des elements que el constitueixen.

- A la vegada es valorarà que **dins aquestes directrius d'intervenció queden prohibides les obres d'enderroc total**. Així, les obres a desenvolupar dins l'expedient de ruïna **tindrien que anar a realitzar accions de reparació, demolició, recuperació, reconstrucció, conservació, manteniment** i altres que procedeixen (art20. Punt 3c). Sempre **prioritzant la conservació íntegra de la majoria dels elements constructius conservats**. A la vegada que documentar exhaustivament tots els elements constructius que poden desaparèixer.

- Es prendran les mesures adients segon l'establert a la normativa del catàleg de patrimoni dins l'article 20 «Estat ruïnós dels béns catalogats» on estipula que: «4. La situació de ruïna imminent d'un element catalogat en la que existeixi un perill immediat per als béns i les persones donarà lloc a les accions municipals d'urgència que la Llei determina per aquests casos. 5. LA incoació d'un expedient de declaració de ruïna d'un immoble catalogat o la denúncia de la seva situació de ruïna imminent podrà donar lloc a la iniciació del procediment d'expropiació forçosa del mateix. 6. El que s'estableix en els punts anteriors s'entén sense perjudici de l'aplicabilitat de les normes més restrictives establertes a la legislació del sòl o a la legislació de patrimoni històric, en general i en particular per als elements que disposin d'una categoria de protecció patrimonial addicional a la contemplada per aquest catàleg municipal.»

4. L'actuació proposada té per objecte la reconstrucció, consolidació estructural i reforma integral amb redistribució interior.

Amb la intervenció es procedirà a eliminar els reforços estructurals de formigó (pilars i bigues) executades sense títol habilitant i que distorsionen amb l'edificació original. S'executarà nou reforç estructural que harmonitzi amb l'edificació original.



Ajuntament d' Andratx

*L'actuació proposada es limita a la intervenció sobre l'edificació existent legalment implantada, **no suposa ampliació de paràmetres urbanístics.***

5. Consta informe **FAVORABLE CONDICIONAT** del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament, de data 30 d'octubre de 2025.
6. Vista la documentació presentada per l'esmena de deficiències, amb número de registre 2026-E-RE-4493, Projecte bàsic de rehabilitació d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, signat per l'arquitecte Luis Ros Blanes, de data abril de 2026, sense visat col·legial, s'informa que s'han esmenat les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic de rehabilitació d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, signat per l'arquitecte Luis Ros Blanes, de data abril de 2026, sense visat col·legial, presentat amb número de registre 2026-E-RE-4493, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre que es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.

Aquesta llicència queda CONDICIONADA al compliment dels següents punts:

- *Si durant l'execució de les obres es veies afectat el viari públic (al tram superior del carrer Carme) s'haurà de contactar amb el tècnic municipal del departament de Serveis Urbans per acordar les condicions de les obres necessàries per assegurar el vial públic superior.*
- *Al compliment de les condicions indicades a l'informe del Tècnic de Patrimoni d'aquest Ajuntament.*

Observació: es fa l'observació que seria recomanable procedir a la coordinació en el registre i cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.»

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 102



Ajuntament d' Andratx

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 18 d'agost de 2026 s'emet informe tècnic favorable del «*projecte bàsic de rehabilitació d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, signat per l'arquitecte Luis Ros Blanes, de data abril de 2026, sense visat col.legal, presentat amb número de registre 2026-E-RE-4493*».

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. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació».

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 del **projecte bàsic de rehabilitació d'habitatge existent entre mitgeres**, situat a C/ Del Carme, 34, Andratx, amb referència cadastral 0112711DD5801S0001ML, sol·licitat per STEFAN-MARTIN EISSLER, de conformitat amb el projecte bàsic signat per l'arquitecte Luis Ros Blanes, de data abril de 2026, sense visat col.legal, presentat amb número de registre 2026-E-RE-4493, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONADA** a:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 102



Ajuntament d' Andratx

- Informe de Patrimoni de data de 30 d'octubre de 2025

- Si durant l'execució de les obres es veies afectat el viari públic (al tram superior del carrer Carme) s'haurà de contactar amb el tècnic municipal del departament de Serveis Urbans per acordar les condicions de les obres necessàries per assegurar el vial públic superior.

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: **PERI ES PANTALEU**

2. PRESSUPOST

- Pressupost de les obres a executar: 127.343.-€ (no inclou capítol de seguretat i salut) cent vint-i-set mil tres-cents quaranta-tres euros

3. TERMINIS

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

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

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).



Ajuntament d' Andratx

5. OBSERVACIONS: e

s fa l'observació que seria recomanable procedir a la coordinació en el registre i cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.

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 de 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



Ajuntament d' Andratx

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'interessat haurà de presentar el projecte d'execució, ajustat a les determinacions del projecte bàsic, en el termini màxim de **nou mesos** des de la concessió d'aquesta llicència, segons l'article 152.5 de la LUIB. La falta de presentació del projecte d'execució en aquest termini implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes de la llicència concedida, i en aquest cas haurà de sol·licitar-se una nova llicència.

QUART. 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.

CINQUÈ. DONAR TRASLLAT al Departament de Gestió Tribuària als efectes oportuns:



Ajuntament d' Andratx

- Pressupost de les obres a executar: 127.343.-€ (no inclou capítol de seguretat i salut) cent vint-i-set mil tres-cents quaranta-tres euros

Expedient 5513/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

URBANISMO

Expediente: 5513/2025

Emplazamiento: CL GERANI 14 07160 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Interesado/a: ROBERT LEWANDOWSKI

PROPUESTA DE LA REGIDORA DE URBANISMO Y PATRIMONIO QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

En relación al **expediente n.º 5513/2025**, relativo a la solicitud de licencia urbanística de obras con proyecto básico para la REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA, situada en CL GERANI 14 07160 ANDRATX (ILLES BALEARS), solicitada por JOAN IGNACI BIBILONI BENNASSAR, en nombre y representación de **ROBERT LEWANDOWSKI**, se han tenido en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 30 de junio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8833).

2º.- En fecha 13 de julio de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RE-10930).

3º.- En fecha 15 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 102



Ajuntament d' Andratx

documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RC-4160).

4º.- En fecha 24 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RC-9914).

5º.- En fecha 1 de agosto de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. n.º 2025-S-RE-12071)

6º.- Consta informe favorable de AESA, presentado en este Ayuntamiento en fecha 4 de agosto de 2025, con RGE núm. 2025-E-RC-4552.

7º.- En fecha 8 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11547).

8º.- En fecha 20 de mayo de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud liquidación ICIO (R.G.E. n.º 2026-E-RE-6677).

9º.- En fecha 26 de mayo de 2026, con RGS núm. 2026-S-RE-7836, se le remitieron las liquidaciones.

10º.- En fecha 4 de junio de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento la pre-solicitud de AESA (R.G.E. n.º 2026-E-RE-7542).

11º.- En fecha 15 de junio de 2026, con RGS núm. 2026-S-RE-9061, se le remitió oficio comunicando que ya tenían la viabilidad de AESA.

12º.- En fecha 31 de agosto de 2026, la parte interesada aportó certificado de conformidad urbanística n.º 231600046, de la entidad ADDIENT EMPRESA CERTIFICADORA S.L.U, de fecha 31 de agosto de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-10944).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia

La licencia urbanística constituye un acto administrativo de carácter reglado

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO. Normativa aplicable

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

CUARTO. Actos sujetos a licencia urbanística municipal

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

QUINTO.- Procedimiento

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y en especial el capítulo III del Título VII de la LUIB relativo al régimen de la colaboración público-privada.

Consta en el expediente certificado de conformidad urbanística n.º 231600046, de la entidad ADDIENT EMPRESA CERTIFICADORA S.L.U, de fecha 31 de agosto de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-10944) respecto al Proyecto Básico y Ejecución de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situado en la Carrer Gerani n°14, Camp de Mar - 07160 - Andratx, Mallorca, suscrito por Oliver Borries, arquitecto colegiado con n° 526827_COAIB, con visados del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares núm. 11/08279/26. de fecha 19/06/2026 y núm. 11/09965/26, de fecha 27/07/2026.

De conformidad con el artículo 158 bis LUIB, los ayuntamientos pueden ejercer las funciones en materia urbanística a través de entidades privadas de certificación urbanística.

En concreto, el artículo 158 quater LUIB establece que las entidades privadas de certificación urbanística pueden ejercer las siguientes funciones:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZZYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 40 de 102



Ajuntament d' Andratx

“a) De intervención 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 esta ley, a instancia del ciudadano, mediante la emisión de certificados de conformidad urbanística.

En ejercicio de esta función, las entidades mencionadas verificarán el cumplimiento de los requisitos de integridad documental, suficiencia e idoneidad de los proyectos y de la documentación técnica, así como acreditarán mediante la emisión de un certificado que estos proyectos cumplen con las previsiones de la legislación y la ordenación territorial y urbanística y, si procede, de actividades, así como de la normativa sectorial, cuando esta atribuye al municipio la valoración del cumplimiento, incluyendo la valoración de los informes o autorizaciones sectoriales que tenga que aportar el promotor en el procedimiento de tramitación de la licencia urbanística”.

Las entidades privadas de certificación urbanística actúan a instancia de la persona interesada, y su intervención no es preceptiva.

Las entidades privadas de certificación en el ámbito urbanístico no tienen en ningún caso carácter de autoridad, ni su actuación puede impedir la función de verificación, inspección y control propia de los servicios técnicos municipales.

Las personas interesadas, cuando voluntariamente así lo decidan, pueden hacer uso de los servicios de las entidades privadas de certificación urbanística, y del hecho de que estas lleven a cabo alguna de las funciones que contiene el artículo anterior de esta ley no se puede derivar ningún tratamiento diferenciado por parte de los ayuntamientos.

En su actuación, **las entidades privadas de certificación urbanística emitirán los certificados mencionados en el artículo 158 quater, que serán asumidos por el ayuntamiento e incorporados al expediente administrativo**, sin perjuicio de la posibilidad de que el ayuntamiento se oponga totalmente o parcialmente en los términos que prevé el tercer párrafo del apartado siguiente

De acuerdo con eso, **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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 102



Ajuntament d' Andratx

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.

No obstante, **el órgano competente para resolver el procedimiento puede decidir llevar a cabo actuaciones complementarias, incluidos los informes técnicos o jurídicos adicionales que pueda solicitar a este efecto, antes de dictar la resolución final del procedimiento que considere procedente.**

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.

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

ACUERDO

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística de obras al Proyecto básico y Ejecución de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar aislada con piscina, situado en la Carrer Gerani nº14, Camp de Mar - 07160 - Andratx, Mallorca, suscrito por Oliver Borries, arquitecto colegiado con nº 526827_COAIB, con visados del Colegio Oficial de Arquitectos de las Islas Baleares núm. 11/08279/26. de fecha 19/06/2026 y núm. 11/09965/26, de fecha 27/07/2026, 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 **231600046, de la entidad ADDIENT EMPRESA CERTIFICADORA S.L.U, de fecha 31 de agosto de 2026 (R.G.E. n.º**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 102



Ajuntament d' Andratx

2026-E-RE-10944).

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

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

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

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

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente 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.

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **902.142,06 €.**

Andratx,



Ajuntament d' Andratx

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

Expedient 1235/2026. Llicència urbanística d'obra sense projecte				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME JURÍDIC-PROPOSTA D'ACORD

En relació amb l'expedient n. **1235/2026**, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres sense projecte de reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa**, situat al C/ MALLORCA, 37, (ANDRATX), amb referència cadastral 0108924DD5800N0001QJ, sol·licitat per MARIA ALEMANY MASSOT, 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 5 de febrer de 2026, MARIA ALEMANY MASSOT presenta sol·licitud de llicència d'obres sense projecte de llicència d'obres sense projecte de reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa, situat al C/ MALLORCA, 37, (ANDRATX), amb referència cadastral 0108924DD5800N0001QJ, sol·licitat per MARIA ALEMANY MASSOT, amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-1509.

SEGON. El 13 de febrer de 2026 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 18 de juliol de 2026, la interessada presenta documentació relativa al requeriment de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-2133 i núm. 2026-E-RE-3751.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026



Ajuntament d' Andratx

QUART. El 3 de setembre de 2026 s'emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

«1.- **NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ:**

**Revisió de les NORMES SUBSIDIÀRIES D'ORDENACIÓ DEL MUNICIPI
D'ANDRATX 2023**

Aprovada definitivament amb prescripcions, per la Comissió 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 ple del Parlament de Balears en data 5 de desembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17)

**REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE,
D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS PER A L'ILLA DE MALLORCA**

Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 (BOIB núm. 51 de 22.04.23)

MOD. Nº3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA(PTIM)

Aprovat inicialment pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de desembre de 2021 (BOIB nº180, de 30/12/21)

*Classificació del Sòl: **URBÀ (ANDRATX)***

*Qualificació: **AN·P2 – PLURIFAMILIAR***

2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS. Art. 156:

1. Parcel·la mínima:.....200 m2
2. Façana mínima:.....10 m
3. Coeficient d'ocupació:
 1. Soterrani.....80%
 2. Semisoterrani.....80%
 3. Planta baixa.....60%
 4. Planta pis.....60%

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 46 de 102



Ajuntament d' Andratx

4. Profunditat edificable..... PB 25m; PP 12m
 5. Coeficient d'aprofitament sobre terreny:.....1,2 m2/m2
 6. Coeficient d'aprofitament sota terreny: 1,6 m2/m2
 7. Alçada reguladora màxima:.....7,50 m
 8. Alçada total màxima:.....10,5 m
 9. N° màx. de plantes sobre terreny:.....2(PB+1PP)
 10. N° màx. de plantes sota terreny:.....2
 11. Ordenació:..... Entremetgeres
 12. Endinsades:
- A alineació de carrer o E.L.P.:..... 0 m
- A mitjera:.....0 m
13. Àrea enjardinada mínima:.....20%
 14. Índex d'intensitat d'us residencial: 1 hab/80 m2

3.- PRESSUPOST DE LES OBRES: 6.081,00.-€ (sense SS)

4.- TERMINIS:

Termini per començar: 6 mesos.

Termini per acabar: 3 anys.

5.- INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques

Vista la documentació aportada en data 05/02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1509, es presenta documentació per «Reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa.»

Segons el cadastre, l'habitatge de dues plantes es va construir en 1980, segons la nota registral, es descriu l'habitatge més petit i només en planta baixa. Amb la documentació presentada no queda acreditada la legalitat de l'habitatge, no obstant això, en cas que estigués en situació de fora d'ordenació, segon l'art. 129 de la LUIB:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 47 de 102



Ajuntament d' Andratx

«b) Les edificacions o construccions executades sense llicència o amb llicència anul·lada respecte de les quals ja no sigui procedent adoptar mesures de restabliment de la legalitat urbanística que impliquin la demolició aplicable en cada cas.

En les edificacions o instal·lacions que es trobin en situació de fora d'ordenació en virtut d'aquesta lletra b) no es pot fer cap tipus d'obra, excepte les reparacions per motius de salubritat pública, seguretat o higiene de les persones que hi resideixin o en facin ús.»

El tècnic que subscriu informa que les actuacions estan permeses per la normativa vigent.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT** a la documentació presentada en data 05/02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1509, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»*

CINQUÈ. El 4 de setembre de 2026, s'emet informe jurídic favorable.

SISÈ. L'11 de setembre de 2026 s'emet Acord de la Junta de Govern Local de concessió de la llicència d'obres sense projecte de reparació de volada.

SETÈ. El 14 de setembre de 2026 s'emet la Llicència de referència.

VUITÈ. El 15 de setembre de 2026 l'Administració detecta una errada material en l'adreça i el nom de la interessada.

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

PRIMER. L'article 109.2 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques estableix que:

"Les Administracions Públiques podran, així mateix, rectificar en qualsevol moment,



Ajuntament d' Andratx

d'ofici o a instàncies dels interessats, els errors materials, de fet o aritmètics existents en els seus actes”

i

- **On diu:** HELEN FIONA FAWCETT

- **Ha de dir:** MARIA ALEMANY MASSOT

- **On diu:** C/ ESCULTOR ONOFRE ALEMANY, 36

- **Ha de dir:** C/ MALLORCA, 37

SEGON. 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. PROCEDIR A LA RECTIFICACIÓ D'ERRADA MATERIAL de l'Acord de la Junta de Govern Local de data d'11 de setembre de 2026 pel qual s'atorga la **llicència d'obres sense projecte de reparació de volada en terrassa planta pis i enrajolat de terrassa**, situat al C/ MALLORCA, 37, (ANDRATX), amb referència cadastral 0108924DD5800N0001QJ, sol·licitat per MARIA ALEMANY MASSOT.

SEGON. 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 49 de 102



Ajuntament d' Andratx

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.

Expedient 5263/2026. Modificacions durant l'execució de les obres				
Favorable	Tipus de votació:		Tipus de majoria: Unanimitat	
	Ordinària			
		A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0		
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME JURÍDIC-PROPOSTA D'ACORD

En relació amb l'expedient núm **5263/2026**, relatiu a la sol·licitud de **MODIFICACIÓ EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LG 5240/2019)**, situat a C/ Polígon 12, parcel·la 85, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A012000850000RJ, sol·licitat per AGRICOLA ANDRATX, S.L., 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 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, i d'acord amb els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 4 d'agost de 2023 s'emet Acord de la Junta de Govern Local pel qual es concedeix la llicència urbanística de **LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LG 5240/2019)**, situat a C/ Polígon 12, parcel·la 85, Port d'Andratx, amb referència cadastral

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 50 de 102



Ajuntament d' Andratx

07005A012000850000RJ, sol·licitat per AGRICOLA ANDRATX, S.L.

SEGON. El 22 d'agost de 2025 s'emet Acord de la Junta de Govern Local pel qual es concedeix la 1a PRÒRROGA de la llicència urbanística de **LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LOCP 5240/2019)** per un termini addicional d'execució de 12 mesos.

TERCER. El 5 de juny de 2026, l'interessat presenta sol·licitud de modificació de la llicència d'obra LG 5240/2019 amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-7581.

QUART. El 17 de juny de 2026 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

CINQUÈ. El 18 de juny de 2026 l'interessat presenta documentació relativa a la subsanació de deficiències amb número de registre 2026-E-RE-8291.

SISÈ. El 17 d'agost de 2026, s'emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

1. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ:

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 51 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Zonificació: ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

APT Carreteres

APR Inundacions

UP 1

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

SO 57/2002: Construcció d'un estable/magatzem agrícola de 40 m2. Decret de suspensió 354/2002.

ME 250/2002: Construcció d'un estable/magatzem agrícola de 40 m2. Arxivat sense informe tècnic.

IU 109/2017 (Gestiona 9410/2019): Infracció urbanística per ampliació de caseta existent, execució de dos porxos i instal·lació de vuit quadres.

5240/2019: legalització de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 04/08/2023.

9410/2019: Sancionador per infracció urbanística.

6514/2022: Sol·licitud informe activitats.

10395/2024: Canvi d'ús de construccions agràries i ramaderes, canvi d'ús d'edificacions, construccions i instal·lacions agràries i ramaderes de caràcter extensiu del sector primari, a activitats complementaries del sector primari. En tramitació.

5459/2025: 1ª pròrroga de 5240/2019. Atorgada per JGL en sessió celebrada en data 22/08/25.



Ajuntament d' Andratx

6072/2026: MTO durant el transcurs de les obres de 5240/2019. En tramitació.

6653/2026: 2ª pròrroga de 5240/2019. En tramitació.

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a legalitzar: 9.680,00 €

Pressupost de les obres a executar: 138.001,68 € (Es descompta el pressupost de SS)

Pressupost del MTO (PEM): No es
modifica

TERMINIS: No es
modifiquen

5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 04 d'agost de 2023, la JGL va atorgar la llicència de legalització de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació.

En data 05 de juny de 2026 i núm de registre 7581 es sol·licita modificació durant el transcurs de les obres.

Les obres no s'han de paraitzar atès que aquestes obres no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada dia 05 de juny de 2026 i núm. de registre d'entrada 7581, la tècnic que subscriu informa:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624S2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 102



Ajuntament d' Andratx

1. *Es sol·licita la modificació la mida i el material de les finestres per donar major il·luminació i ventilació als animals i el gruix dels murs interiors de les quadres.*
2. *A l'expedient 5240/2019 (projecte inicial) consta informe de la Conselleria de medi Ambient, Agricultura i Pesca, de la Direcció General Agricultura i Ramadera en el qual s'exonera del compliment de la superfície mínima de la parcel·la i es ratifiquen els informes del servei de ramaderia i el **certificat d'exoneració de les condicions urbanístiques esmentades: ocupació, edificabilitat i tipologia de les quadres prefabricades** del projecte de l'expedient SR 113/2017 de dia 31 de gener de 2023 així com informe favorable del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca de dia 16 d'abril de 2018. Registre d'entrada núm. 6749 de dia 06 de juny de 2019. Ambdós ratificats per un altre informe de dia 05 de maig de 2021 Registre d'entrada núm. 3872 de dia 18 de maig de 2021.*

Conclusions

El projecte de modificacions durant el transcurs de les obres de legalització, de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació (bàsic + executiu) redactat per l'enginyer agrònom Matias Capó Rodríguez, amb núm. de visat V20260989 de dia 05/06/26, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 05 de juny de 2026 i núm. de registre 7581 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



Ajuntament d' Andratx

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 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca (RGLOUS)

Les modificacions introduïdes durant l'execució d'una obra no impliquen, d'entrada, la sol·licitud d'una nova llicència urbanística, sinó la tramitació d'un procediment específic vinculat a la llicència originària, que pot comportar o no la paralització de les obres en funció de la seva entitat.

En conseqüència, en funció de l'entitat de la modificació i, excepte regulació diferent que s'estableixi en el planejament urbanístic o en les ordenances d'edificació, entendrem que únicament quan ens trobem davant una nova llicència urbanística operarà un nou termini de caducitat, per tant, entendrem vigent el termini ja transcorregut.

En referència a l'anterior, l'article 156 de la LUIB estableix els supòsits de modificació de les obres amb efectes jurídics diferents:

«Article 156. Modificacions durant l'execució de les obres

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 102



Ajuntament d' Andratx

2. No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres **no s'han de paraitzar** durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres per executar. L'autorització o la denegació de les modificacions correspon a l'òrgan que atorga la llicència originària. En aquest cas, la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.»

De conformitat amb l'informe tècnic, les modificacions presentades “no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades” i per tant no s'han de paraitzar les obres.

SEGON.- D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, el 17 d'agost de 2026 s'emet informe tècnic favorable del «projecte de modificacions durant el transcurs de les obres de legalització, de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació (bàsic + executiu) redactat per l'enginyer agrònom Matias Capó Rodríguez, amb núm. de visat V20260989 de dia 05/06/26, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 05 de juny de 2026 i núm. de registre 7581 compleix amb la normativa urbanística vigent».

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624S2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 102



Ajuntament d' Andratx

De conformitat amb el que s'estableix en 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 a la Junta de Govern Local la següent

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- Autoritzar la **MODIFICACIÓ EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LG 5240/2019)**, situat a C/ Polígon 12, parcel·la 85, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A012000850000RJ, sol·licitat per AGRICOLA ANDRATX, S.L, de conformitat amb el *«projecte de modificacions durant el transcurs de les obres de legalització, de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació (bàsic + executiu) redactat per l'enginyer agrònom Matias Capó Rodríguez, amb núm. de visat V20260989 de dia 05/06/26, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 05 de juny de 2026 i núm. de registre 7581 compleix amb la normativa urbanística vigent»* i a la resta de condicions generals i específiques de la llicència:

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Zonificació: ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

2. PRESSUPOST:

Pressupost de les obres a legalitzar: 9.680,00 €, nou mil sis-cents vuitanta euros

Pressupost de les obres a executar: 138.001,68 € (Es descompta el pressupost de SS), cent trenta-vuit mil un euros amb seixanta-vuit cèntims

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 102



Ajuntament d' Andratx

Pressupost del MTO (PEM): No es modifica

3. TERMINIS:

No es modifiquen

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

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

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

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

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 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).

SEGON.- NOTIFICAR aquesta resolució, que exhaureix 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 58 de 102



Ajuntament d' Andratx

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.

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

TERCER.- DONAR TRASLLAT a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns.

Pressupost de les obres a legalitzar: 9.680,00 €, nou mil sis-cents vuitanta euros

Pressupost de les obres a executar: 138.001,68 € (Es descompta el pressupost de SS), cent trenta-vuit mil un euros amb seixanta-vuit cèntims

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Expedient 5744/2026. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME JURÍDICO-PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente con referencia **5744/2026**, correspondiente al



Ajuntament d' Andratx

procedimiento de caducidad de la licencia urbanística **LO 7513/2018** de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, solicitada la entidad **VIVEZA MARE NOSTRUM S.L.**, situada en **C/ MIRÓ, 9- PORT D'ANDRATX- ANDRATX**, 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, de acuerdo con los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de marzo de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada (**LO 7513/2018**), siendo notificado a la parte interesada en fecha 4 de abril de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-3311). Expediente n.º 7513/2018

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

2º.- En fecha 3 de octubre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada (R.G.E. n.º 2023-E-RC-9578), completándose en fecha 13 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-11146).

Consta informe técnico favorable de fecha 5 de febrero de 2024, con la siguiente observación: *"Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el Projecte d'execució d'habitatge unifamiliar aïllat, signat per l'arquitecte Felix Linares Asto, segons projecte visat COAIB n.º 11/09580/23 de data 25/09/2023, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres."* (expediente n.º 8950/2023).

El informe técnico se notificó al interesado en fecha 5 de febrero de 2024.

3º.- Consta Diligencia de fecha 11 de enero de 2024, en el que se hace constar cambio de titularidad de la licencia 7513/2018, el nuevo titular de dicha licencia pasa a ser **VIVEZA MARE NOSTRUM S.L.**

4º.- En fecha 27 de enero de 2026, el interesado registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º **LO 7513/2018** (R.G.E. n.º 2026-E-RE-963), en la que consta certificado del Arquitecto director de la obra, señalando que el

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 102



Ajuntament d' Andratx

porcentaje de obra pendiente de ejecutar es del 60%.

5º.- El 2 de julio de 2026, la Junta de Govern Local emite certificado de acuerdo por el que procede denegar la 1ª PRÓRROGA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA solicitada por la entidad UNIFAMILIAR AISLADA, VIVEZA MARE NOSTRUM S.L., por haber presentado la solicitud fuera de plazo y a iniciar el procedimiento de caducidad de la licencia LO 7513/2018.

6º.- El 3 de julio de 2026 se notifica el Acuerdo de 2 de julio de 2026 al interesado que lo recibe la misma fecha mediante comparecencia en sede electrónica, con registro de salida número 2026-S-RE-10136.

7º.- El 17 de julio de 2026, Viveza Mare Nostrum SL presenta escrito de alegaciones con registro de entrada número 2026-E-RE-9397 en el que expone lo siguiente:

"Al antecedente 2º: "El 3/10/2023 se presenta el proyecto de ejecución en el Ayuntamiento, completándose en fecha 13 de noviembre de 2023".

*La documentación del proyecto de ejecución se entiende oficialmente completada y aportada el día en que se registra de forma efectiva en el Ayuntamiento el documento técnico **íntegro** provisto de su correspondiente visado colegial obligatorio, además del justificante de pago de las tasas aplicables.*

A partir de este hito de "documentación completa" y no antes, comienza a contar el plazo legal que tiene el Ayuntamiento (habitualmente 1 mes) para validar el proyecto y permitir el inicio de las obras.

(...)

Por tanto, no puede considerarse como "documentación completa" la presentada el 13 de noviembre de 2023.

Posteriormente el 5 de febrero de 2024 el Ayuntamiento informa FAVORABLEMENTE el proyecto de ejecución, con lo que el plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse el 6 de febrero de 2024, finalizando el plazo de ejecución de las obras el 6 de febrero de 2026.

Teniendo en cuenta que en la resolución del expediente 7513/2018, en su apartado segundo indica: "Informar al interesado que, habida cuenta del expediente 7511/2018 cuyo objeto es la demolición de vivienda existente en la parcela del



Ajuntament d' Andratx

expediente que nos ocupa, la licencia de construcción de la vivienda, expediente 7513/2018, queda condicionada a la efectiva demolición de aquélla y a la obtención del certificado final de obra”, y resultando que el 08/10/2024 el Ayuntamiento comunica, con número de expediente 7190/2024, que la cita para la inspección de final de las obras de Demolición de vivienda unifamiliar existente, situada en c/ Miró 9, Andratx, con número de expediente 4948/2023, se realizará el 21/10/2024, y que en dicha cita el técnico Municipal pudo comprobar que las obras de demolición estaban finalizadas y que las obras de construcción de la vivienda unifamiliar aislada, con expediente 7513/2018, no estaban iniciadas.

Por todo ello se tuvo que solicitar la 1ª PRORROGA para poder finalizar las obras, prórroga que se solicitó el 27 de enero del 2026, prórroga solicitada antes del vencimiento del plazo de dos años a computar desde el informe favorable del proyecto de ejecución.”

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 **7513/2018**, en fecha 24 de marzo de 2023, 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 (RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 62 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

El interesado presenta solicitud de prórroga en fecha 27 de enero de 2026, en la que consta certificado del Arquitecto director de la obra, señalando que el porcentaje de obra pendiente de ejecutar es del 60%. El 2 de julio de 2026 se deniega esta solicitud de prórroga por parte de la Junta de Govern Local en tanto que se considera solicitada fuera de plazo. El titular de la licencia alega que “no puede considerarse como “documentación completa” la presentada el 13 de noviembre de 2023.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 63 de 102



Ajuntament d' Andratx

Posteriormente el 5 de febrero de 2024 el Ayuntamiento informa FAVORABLEMENTE el proyecto de ejecución, con lo que el plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse el **6 de febrero de 2024**, finalizando el plazo de ejecución de las obras el 6 de febrero de 2026”.

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

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

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

El plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia licencia LO 7513/2018 finalizaba el día 4 de octubre de 2023. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 3 de octubre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-9578), por lo tanto, dentro del plazo legalmente establecido (Expediente n.º 8950/2023). Posteriormente, el 31 de octubre de 2010 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias, informando al interesado que “La documentació citada haurà d'aportar-la en el termini màxim de deu dies comptats a partir del següent a la recepció del present escrit, advertint-li que transcorreguts deu dies sense que aportació la documentació requerida, es declararà el desistiment de la sol·licitud en compliment del que s'estableix en l'article 68.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques”. El promotor de las obras

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 64 de 102



Ajuntament d' Andratx

presenta la documentación requerida en fecha 13 de noviembre de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-11146). En tanto que la Administración no notifica resolución expresa dentro del plazo de un mes, esto es a fecha de 13 de diciembre de 2023, es de aplicación el artículo 152.6. de la LUIB: *“El ayuntamiento dispondrá de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución con el proyecto básico. **Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se podrán iniciar las obras.**”* En la propia licencia original se incorporar esta cláusula en la condición particular primera: *“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.”. El artículo 140.6 de la LOUS reproduce lo establecido en el artículo 152.6 LUIB, por lo que el cómputo de plazos para la ejecución de las obras debe iniciarse o bien a partir de la notificación del informe favorable del proyecto de ejecución, o en caso que no se comunique este informe favorable dentro del plazo de un mes, pueden iniciarse las obras una vez cumplido este plazo.*

Que, posteriormente al 13 de diciembre de 2023, se emite informe favorable del proyecto de ejecución en fecha de 5 de febrero de 2024 en tanto que la Administración tiene la obligación legal de resolver (art. 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre), sin que esta comunicación altere el cómputo de plazos. En este informe se acuerda lo siguiente: *“Per tot quant s’ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el Projecte d’execució d’habitatge unifamiliar aïllat, signat per l’arquitecte Felix Linares Asto, segons projecte visat COAIB n.º 11/09580/23 de data 25/09/2023, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d’obres.”* (expediente n.º 8950/2023). El informe técnico se notificó al interesado en fecha 5 de febrero de 2024, que recibe mediante comparecencia electrónica en la misma fecha, con registro de salida número 2024-S-RE-1413.

En consecuencia, el cómputo del plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse una vez transcurrido un mes desde la presentación del mismo, esto es, el 13 de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 65 de 102



Ajuntament d' Andratx

diciembre de 2023, **finalizando el plazo de ejecución de las obras el 13 de diciembre de 2025**. De conformidad con lo expuesto, debe desestimarse la alegación ÚNICA relativa al cómputo de plazos ya que la prórroga solicitada en fecha 27 de enero de 2026 se habría solicitado fuera de plazo y, de conformidad con el artículo 154.5 y 154.6 de la LUIB, procede declarar la caducidad de la licencia.

Asimismo, 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.

SEGUNDO.- Visto lo anterior, en cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba el 13 de diciembre de 2025, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 27 de enero de 2026, se ha realizado fuera de plazo y procede declarar la caducidad de la licencia en tanto que las obras no se han ejecutado dentro del plazo establecido por la licencia LO 7513/2018.

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

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

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas por la entidad **VIVEZA MARE NOSTRUM S.L.**, situada en **C/ MIRÓ, 9- PORT D'ANDRATX- ANDRATX (LO 7513/2018)**, en fecha de 17 de julio de 2026.

SEGUNDO.- DECLARAR LA CADUCIDAD de de la licencia urbanística LO 7513/2018, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada, situada en C/ Miró, 9- Port D'Andratx – Andratx, otorgada a la entidad MACOM ALEGRIA, SL (actual titular es **VIVEZA MARE NOSTRUM S.L.**) por la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de marzo de 2023, en tanto que las obras no se han ejecutado dentro

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 66 de 102



Ajuntament d' Andratx

del plazo establecido.

TERCERO.- COMUNICAR al titular de la licencia que las obras no se podrán iniciar ni proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva licencia urbanística, ajustada a la ordenación urbanística aplicable a la nueva solicitud.

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

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

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

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

Expedient 5822/2026. Pròrroga de llicència d'obra				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME JURÍDICO – PROPUESTA DE ACUERDO

En relación al expediente n.º 5822/2026, incoado en este Ayuntamiento por la entidad MACOM ALEGRÍA S.L., relativo a la solicitud de la **1ª PRÓRROGA de la Licencia Urbanística de LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR,**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 67 de 102



Ajuntament d' Andratx

AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN DE CUBIERTA DE TEJA Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y TERRAZA, CON OBRAS PENDIENTES DE EJECUCIÓN, EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situado en CARRER SA FONT DE LA VILA, 19, (ANDRATX)" (LOCP 10740/2019), referencias catastrales 9812909DD4891S0001OB y 07005A015002660001TM, 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

PRIMERO. El 19 de julio de 2024, la Junta de Govern Local acuerda "*Conceder la LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN DE CUBIERTA DE TEJA Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y TERRAZA, CON OBRAS PENDIENTES DE EJECUCIÓN, EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situado en CARRER SA FONT DE LA VILA, 19, (ANDRATX)*" (LOCP 10740/2019), referencias catastrales 9812909DD4891S0001OB y 07005A015002660001TM, solicitada por la entidad mercantil MACOM ALEGRIA S. con los siguientes plazos:

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

El presupuesto de las obras a legalizar ascienden a la cantidad de: CIENTO VEINTIOCHO MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y NUEVE EUROS CONOCHENTA Y CINCO CÉNTIMOS (128.869,85.-€).

El presupuesto de las obras a ejecutar ascienden a la cantidad de: CIENTO SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (163.958,52.-€) Se ha descontado la parte de seguridad y salud.

SEGUNDO. El anterior acuerdo se notificó a la interesada en fecha 29 de julio de 2024.

TERCERO. El 6 de julio de 2026, el interesado solicita la PRIMERA PRÓRROGA de la LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN DE

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026



Ajuntament d' Andratx

CUBIERTA DE TEJA Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y TERRAZA, CON OBRAS PENDIENTES DE EJECUCIÓN, EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situado en CARRER SA FONT DE LA VILA, 19, (ANDRATX)" (LOCP 10740/2019), con registro de entrada núm. 2026-E-RE-8885.

El interesado adjunta

*"1.- El **presupuesto de ejecución material** del proyecto con licencia de obras nº 10740/2019 actualizado asciende a la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS VEINTINUEVE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (244.329,42 €).*

*2.- El **porcentaje de obra pendiente de ejecutar** es del 56,7%.*

3.- El presupuesto actualizado de las obras pendientes de ejecutar a día de hoy asciende a la cantidad de CIENTO TREINTA Y OCHO MIL SETECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON SETENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (138.737,72 €)."

CUARTO. El 7 de julio de 2026 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias.

QUINTO. El 8 de julio de 2026 el interesado presenta la documentación con registro de entrada núm. 2026-E-RE-9013.

SEXTO. El 3 de septiembre de 2026 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias para que aclaren la actualización del presupuesto.

SÉPTIMO. El 4 de septiembre de 2026, el interesado presenta escrito con registro de entrada nº. 2026-E-RE-11194 en el que informa que *«para calcular el valor actual de las obras pendientes de ejecutar se ha utilizado el módulo del COAIB»*.

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 5807/2021, 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)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 69 de 102



Ajuntament d' Andratx

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, 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 70 de 102



Ajuntament d' Andratx

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.”

De conformidad con el certificado de obras, el porcentaje de pendiente de ejecutar es del 56,7% y acredita que el presupuesto actualizado de ejecución material de la obra pendiente de ejecutar es de 244.329,42 €, por lo que queda pendiente de ejecutar 138.737,72 €.

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 primera prórroga se solicita el 6 de julio de 2026, con registro de entrada núm. 2026-E-RE-888, estando la licencia de ejecución de las obras aún vigente ya que se notifica el 29 de julio de 2024 y otorga 24 meses para la ejecución de las obras. Por lo que la solicitud de prórroga reúne los requisitos formales al presentarse durante la vigencia de la licencia original que establece de plazo límite para finalizar las obras el 29 de julio de 2026.

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 71 de 102



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Conceder la 1ª **PRÓRROGA** de la Licencia Urbanística de **LEGALIZACIÓN DE REFORMA INTERIOR, AMPLIACIÓN, DEMOLICIÓN DE CUBIERTA DE TEJA Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA Y TERRAZA, CON OBRAS PENDIENTES DE EJECUCIÓN, EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en CARRER SA FONT DE LA VILA, 19, (ANDRATX)” (LOCP 10740/2019), referencias catastrales 9812909DD4891S0001OB y 07005A015002660001TM solicitada por MACOM ALEGRIA S.L.

SEGUNDO. El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, a contar a partir de la notificación del acuerdo de autorización de la primera 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 72 de 102



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.

Expedient 6072/2026. Modificacions durant l'execució de les obres				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME JURÍDIC-PROPOSTA D'ACORD

En relació amb l'expedient núm **6072/2026**, relatiu a la sol·licitud de la **2a MODIFICACIÓ EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LG 5240/2019)**, situat a C/ Polígon 12, parcel·la 85, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A012000850000RJ, sol·licitat per AGRICOLA ANDRATX, S.L., 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



Ajuntament d' Andratx

2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, i d'acord amb els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 4 d'agost de 2023 s'emet Acord de la Junta de Govern Local pel qual es concedeix la llicència urbanística de **LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LG 5240/2019)**, situat a C/ Polígon 12, parcel·la 85, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A012000850000RJ, sol·licitat per AGRICOLA ANDRATX, S.L.

SEGON. El 22 d'agost de 2025 s'emet Acord de la Junta de Govern Local pel qual es concedeix la 1a PRÒRROGA de la llicència urbanística de **LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LOCP 5240/2019)** per un termini addicional d'execució de 12 mesos.

TERCER. El 5 de juny de 2026, l'interessat presenta sol·licitud de la primera modificació de la llicència d'obra LG 5240/2019 amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-7581.

QUART. El 13 de juliol de 2026, l'interessat presenta la sol·licitud de la la 2a MODIFICACIÓ EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LG 5240/2019), amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-9202.

CINQUÈ. El 17 d'agost de 2026, s'emet informe tècnic favorable de la primera modificació en el transcurs de les obres (expedient 5263/2026).

SISÈ. En la mateixa data s'emet informe tècnic favorable de la segona modificació

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYXX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 74 de 102



Ajuntament d' Andratx

en el transcurs de les obres, que es transcriu a continuació:

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

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

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

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

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

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Zonificació: ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

APT Carreteres

APR Inundacions

UP 1

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

SO 57/2002: Construcció d'un estable/magatzem agrícola de 40 m2. Decret de suspensió 354/2002.

ME 250/2002: Construcció d'un estable/magatzem agrícola de 40 m2. Arxivat sense

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 75 de 102



Ajuntament d' Andratx

informe tècnic.

IU 109/2017 (Gestiona 9410/2019): Infracció urbanística per ampliació de caseta existent, execució de dos porxos i instal·lació de vuit quadres.

5240/2019: legalització de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 04/08/2023.

9410/2019: Sancionador per infracció urbanística.

6514/2022: Sol·licitud informe activitats.

10395/2024: Canvi d'ús de construccions agràries i ramaderes, canvi d'ús d'edificacions, construccions i instal·lacions agràries i ramaderes de caràcter extensiu del sector primari, a activitats complementaries del sector primari. En tramitació.

5459/2025: 1ª pròrroga de 5240/2019. Atorgada per JGL en sessió celebrada en data 22/08/25.

5263/2026: MTO durant el transcurs de les obres de 5240/2019. En tramitació. Consta informe tècnic favorable.

6653/2026: 2ª pròrroga de 5240/2019. En tramitació.

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a legalitzar: 9.680,00 €

Pressupost de les obres a executar: 138.001,68 € (Es descompta el pressupost de SS)

Pressupost del MTO (PEM): 127.072,60 €
(disminueix)

TERMINIS: No es
modifiquen

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 76 de 102



5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 04 d'agost de 2023, la JGL va atorgar la llicència de legalització de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació.

En data 05 de juny de 2026 i núm de registre 7581 es sol·licita modificació durant el transcurs de les obres.

En data 13 de juliol de 2026 i núm de registre 9202 es sol·licita una altre modificació durant el transcurs de les obres.

Les obres no s'han de paraitzar atès que aquestes obres no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada dia 13 de juliol de 2026 i núm. de registre d'entrada 9202, la tècnic que subscriu informa:

- 1. Es sol·licita la modificació del material d'acabat de les cobertes (es passa de teula àrab per una planxa imitació de teula) i es realitza reforç estructural als coberts.*
- 2. A l'expedient 5240/2019 (projecte inicial) consta informe de la Conselleria de medi Ambient, Agricultura i Pesca, de la Direcció General Agricultura i Ramadera en el qual s'exonera del compliment de la superfície mínima de la parcel·la i es ratifiquen els informes del servei de ramaderia i el **certificat d'exoneració de les condicions urbanístiques esmentades: ocupació, edificabilitat i tipologia de les quadres prefabricades** del projecte de l'expedient SR 113/2017 de dia 31 de gener de 2023 així com informe favorable del Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca de dia 16 d'abril de 2018. Registre d'entrada núm. 6749 de dia 06 de juny de 2019. Ambdós ratificats per un*



Ajuntament d' Andratx

altre informe de dia 05 de maig de 2021 Registre d'entrada núm. 3872 de dia 18 de maig de 2021.

Conclusions

El projecte de modificacions durant el transcurs de les obres núm. 2 de legalització, de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació (bàsic + executiu) redactat per l'enginyer agrònom Matias Capó Rodríguez, amb núm. de visat V202601199 de dia 08/07/26, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 13 de juliol de 2026 i núm. de registre 9202 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."

SETÈ. El 14 de setembre de 2026 s'emet informe jurídic favorable de la primera modificació (expedient 5263/2026).

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZZYX6DNLECTR9M624S2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 78 de 102



Ajuntament d' Andratx

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 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca (RGLOUS)

Les modificacions introduïdes durant l'execució d'una obra no impliquen, d'entrada, la sol·licitud d'una nova llicència urbanística, sinó la tramitació d'un procediment específic vinculat a la llicència originària, que pot comportar o no la paralització de les obres en funció de la seva entitat.

En conseqüència, en funció de l'entitat de la modificació i, excepte regulació diferent que s'estableixi en el planejament urbanístic o en les ordenances d'edificació, entendrem que únicament quan ens trobem davant una nova llicència urbanística operarà un nou termini de caducitat, per tant, entendrem vigent el termini ja transcorregut.

En referència a l'anterior, l'article 156 de la LUIB estableix els supòsits de modificació de les obres amb efectes jurídics diferents:

«Article 156. Modificacions durant l'execució de les obres

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

2. No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres **no**



Ajuntament d' Andratx

s'han de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres per executar. L'autorització o la denegació de les modificacions correspon a l'òrgan que atorga la llicència originària. En aquest cas, la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.»

De conformitat amb l'informe tècnic, les modificacions presentades “no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades” i per tant no s'han de paralitzar les obres.

SEGON.- D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, el 17 d'agost de 2026 s'emet informe tècnic favorable del «*modificacions durant el transcurs de les obres núm. 2 de legalització, de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació (bàsic + executiu) redactat per l'enginyer agrònom Matias Capó Rodríguez, amb núm. de visat V202601199 de dia 08/07/26, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 13 de juliol de 2026 i núm. de registre 9202*».

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 el que s'estableix en 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 a la Junta de Govern Local la següent

PROPOSTA D'ACORD

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 80 de 102



Ajuntament d' Andratx

PRIMER.- Autoritzar la **2a MODIFICACIÓ EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE LEGALITZACIÓ DE CONSTRUCCIONS AGRÀRIES, RAMADERES I OBRES D'ADEQUACIÓ (LG 5240/2019)**, situat a C/ Polígon 12, parcel·la 85, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A012000850000RJ, sol·licitat per AGRICOLA ANDRATX, S.L, de conformitat amb el « *modificacions durant el transcurs de les obres núm. 2 de legalització, de construccions agrícoles i ramaderes i obres d'adequació (bàsic + executiu) redactat per l'enginyer agrònom Matias Capó Rodríguez, amb núm. de visat V202601199 de dia 08/07/26, amb data de registre d'entrada a aquest Ajuntament dia 13 de juliol de 2026 i núm. de registre 9202* » i a la resta de condicions generals i específiques de la llicència:

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Zonificació: ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC (ARIP)

2. PRESSUPOST:

Pressupost de les obres a legalitzar: 9.680,00 €, nou mil sis-cents vuitanta euros

Pressupost de les obres a executar: 138.001,68 € (Es descompta el pressupost de SS), cent trenta-vuit mil un euros amb seixanta-vuit cèntims

Pressupost del MTO (PEM): 127.072,60 € (disminueix): cent vint-i-set mil setanta-dos euros amb seixanta cèntims

3. TERMINIS:

No es modifiquen

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

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).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 81 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

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

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).

SEGON.- NOTIFICAR aquesta resolució, que exhaureix 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 s'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.

TERCER.- DONAR TRASLLAT a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns.



Ajuntament d' Andratx

Pressupost de les obres a legalitzar: 9.680,00 €, nou mil sis-cents vuitanta euros

Pressupost de les obres a executar: 138.001,68 € (Es descompta el pressupost de SS), cent trenta-vuit mil un euros amb seixanta-vuit cèntims

Pressupost del MTO (PEM): 127.072,60 € (disminueix): cent vint-i-set mil setanta-dos euros amb seixanta cèntims

Expedient 6279/2026. Sancionador per Infracció Urbanística				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	6	0	0	0

Resolució:

INFORME-PROPUESTA DE ACUERDO QUE SE ELEVA A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL DE CONFIRMACIÓN DE LA ORDEN DE SUSPENSIÓN DE OBRAS E INICIO DE PROCEDIMIENTO DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA Y DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA Y DEL PROCEDIMIENTO SANCIONADOR EN CL MAURA, 11 – D'ANDRATX

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 6276/2026, se han tenido en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO.- En fecha 21 de julio de 2026 la Celadora Municipal emite informe por una inspección en CL MAURA 11 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0109305DD5800N0001EJ, en el que indica que hay **obras en ejecución sin título habilitante**:

“Atès el registre de referencia.

La persona sotasignada va realitzar una inspecció a l'emplaçament esmentat el dia 14/07/2026.



Ajuntament d' Andratx

Es va comprovar que s'estan executant les obres descrites a l'expedient 9664/2025, així com les següents actuacions no incloses, consistents en:

- *Substitució de dues bigues a la planta primera.*
- *Instal·lació de nous aparells sanitaris.*
- *Col·locació de trasdosats a la planta segona i a la sala de distribució de la planta primera.*
- *Construcció d'un nou mur a la jardinera.*

Per tant, s'estan duent a terme obres que no tenen títol habilitant. Pel que fa a la denuncia de les obres per renous s'informa que d'acord amb l'avaluació de la situació i atenent a la normativa municipal sobre protecció contra la contaminació acústica (ordenança de renous), s'informa que les actuacions que s'estan duent a terme estan permeses dins del marc d'aquesta reglamentació.

[...]

DESCRIPCIÓ DE LES OBRES SENSE (AJUSTAT-SE A) TÍTOL HABILITANT:

- 1.-Substitució de dues bigues a la planta primera.*
- 2.-Instal·lació de nous aparells sanitaris als dos banys*
- 3.-Col·locació de trasdosats a la planta segona en el paraments verticals, uns 25m2 aprox., i a la sala de distribució de la planta primera, uns 10m2 aprox.*
- 4.-Construcció d'un nou mur a la jardinera, d'uns 4m lineals i uns 0,45m d'alçada aprox.”.*

Estado de las obras: no acabadas, en curso de ejecución.

Asimismo identifica como personas presuntamente responsables a:

“Propietaris cadastrals actuals i promotor :

*Son Heura SLU B7292*****

Arquitecte:

*INES FRANCISCA RODRIGUEZ RIPOLL ***4442**”.*

SEGUNDO. El 22 de julio de 2026 se dicta el Decreto n.º. 2026-3613 que ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de



Ajuntament d' Andratx

construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL MAURA 11 – ANDRATX, referencia catastral n.º 0109305DD5800N0001EJ, a Son Heura SLU, con NIF n.º B7292****, en concepto de propietario, y a INES FRANCISCA RODRIGUEZ RIPOLL ***4442**”, en concepto de persona con facultades decisorias sobre la ejecución o el desarrollo de los actos.

TERCERO. El 23 de julio de 2026 se notifica el Decreto mediante entrega directa en la obra y notificación electrónica, con registro de salida 2026-S-RE-11135.

CUARTO. El 24 de julio de 2026, INÉS FRANCISCA RODRÍGUEZ RIPOLL accede a la notificación con comparencia en sede electrónica.

QUINTO. En la misma fecha, INÉS FRANCISCA RODRÍGUEZ RIPOLL presenta escrito de alegaciones con registro n.º. 2026-E-RE-9688.

SEXTO. El 28 de julio de 2026, la celadora municipal emite informe n.º. 187 en el que:

“Atès el Decret 2026-3613 de suspensió de les obres del CL MAURA 11, que consta a l'expedient 6279/2026 de sancionador per infracció urbanística.

Personada en la citada situació, el 23/07/2026 a les 11:40h, per dur a terme la notificació del Decret de referència i dur a terme la inspecció oportuna. Es comprova que s'estan duent a terme obres. Concretament les instal·lacions.

L'encarregat en el moment de la inspecció recull la notificació, Sr. Andreas Friedrios X-80559221S (s'adjunta notificació). Es penja el cartell informatiu de la suspensió d'obres.

Realitzada inspecció es comprova que l'estat de les obres es el mateix que es descriu a l'anterior acta d'inspecció i es comprova que en el traster que hi ha a la zona del pati també s'estan duent actuacions de reforma sense títol habilitant.

En data 24/07/2026, a les 12:30h., em torn a personar per dur a terme la comprovació de la suspensió i es comprova que no hi ha ningú a l'obra i aquesta està tancada.

(...)

-DESCRIPCIÓ DE LES OBRES SENSE (AJUSTAT-SE A) TÍTOL

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 85 de 102



Ajuntament d' Andratx

HABILITANT:

- 1.-Substitució de dues bigues a la planta primera.
- 2.-Instal·lació de nous aparells sanitaris als dos banys.
- 3.-Col·locació de trasdosats a la planta segona en el paraments verticals, uns 25m2 aprox., i a la sala de distribució de la planta primera, uns 10m2 aprox.
- 4.-Construcció d'un nou mur a la jardinera, d'uns 4m lineals i uns 0,45m d'alçada aprox.
- 5.- Escomesa de gas
- 6.-Reforma, amb reforç estructural, de la sala de maquines uns 4m2 aprox. i del traster d'uns 4m2 aprox.

VIII. PERSONES RESPONSABLES:

Propietaris cadastrals actuals i promotor :

Son Heura SLU X2040466K; B72921950

Arquitecte:

INES FRANCISCA RODRIGUEZ RIPOLL 43144421D"

SÉPTIMO. El 29 de julio de 2026, la arquitecta municipal emite informe de valoración de las obras ejecutadas sin título habilitante:

«CONSIDERACIONES TÉCNICAS:

Se procede a realizar valoración urbanística de las obras efectuadas sin título habilitante, descritas en el informe de inspección:

Criterios de valoración:

Para la valoración de las obras de reforma de la vivienda, 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, así como las tablas y coeficientes orientativos en función de libro de precios, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos técnicos de Baleares, COAATMCA



Ajuntament d' Andratx

1.- Sustitución de dos vigas en la planta primera:

$$2 \times 0,25 \text{ m}^3 \times 1.273,29 \text{ €/m}^3 = 636,65 \text{ €}$$

2.- Instalación de nuevos aparatos sanitarios en los dos baños:

$$2 \times 711,76 \text{ €} = 1.423,52 \text{ €}$$

3.- Colocación de trasdosados: 25 m² en planta segunda y 10 m² en planta primera:

$$(25 \text{ m}^2 \times 45,40 \text{ €/m}^2) + (10 \text{ m}^2 \times 45,40 \text{ €/m}^2) = 1.589 \text{ €}$$

4.- Construcción de nuevo muro en la jardinera de unos 4 m lineales 0,45 m de altura:

$$4 \text{ m} \times 0,45 \text{ m} \times 49,39 \text{ €/m}^2 = 88,90 \text{ €}$$

5.- Acometida de gas:

$$494,40 \text{ €}$$

6.- Reforma y refuerzo estructural de sala de máquinas y trastero de unos 8 m² en total:

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

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.

PEM = Presupuesto de Ejecución Material

$$(8 \text{ m}^2 \times 1 \times 1 \times 1,15) \times 279,55 \text{ €/m}^2 \times 0,35 = 2.236,40 \text{ €}$$

Presupuesto total de las obras ejecutadas sin título habilitante (PEM):
6.468,87€ (SEIS MIL CUATROCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS).

OBSERVACIONES:

La ejecución de las obras descritas, no son manifiestamente contrarias al ordenamiento urbanístico y a priori serían legalizables, siempre y cuando se



Ajuntament d' Andratx

concedan los permisos necesarios y se cumpla con la normativa urbanística vigente del municipio.

El plazo estimado para realizar las tareas materiales de reposición se estima en 2 meses.»

OCTAVO. El 30 de julio de 2026 se emite informe técnico de respuesta a las alegaciones presentadas que se transcribe a continuación:

“Examinadas las aclaraciones técnicas formuladas por la interesada en el escrito de alegaciones (RGE núm. 2026-E-RE-9688), dentro del apartado «CUARTA.— ACLARACIONES SOBRE LAS ACTUACIONES IDENTIFICADAS EN LA INSPECCIÓN», se procede a efectuar las siguientes consideraciones:

1. COLOCACIÓN DE DOS VIGUETAS EN LA PLANTA PRIMERA

La interesada manifiesta que la colocación de dos vigas en la planta primera responde a una circunstancia sobrevenida detectada durante la demolición del tabique, al comprobar que éste constituía un elemento portante.

Al respecto, debe indicarse que la existencia de soluciones constructivas no visibles constituye una cuestión de carácter técnico que, en muchos casos, puede ser prevista mediante la realización de catas o comprobaciones previas al inicio de las obras cuando las actuaciones proyectadas afectan a elementos susceptibles de tener incidencia estructural.

En cualquier caso, aunque dicha circunstancia únicamente hubiera podido conocerse durante la ejecución de las obras, ello no eximía de la obligación de completar o modificar la documentación presentada en el expediente.

La actuación no desvirtúa el hecho de que la actuación ejecutada no figuraba definida en la documentación obrante en el momento de la inspección y por tanto, no procede estimar la alegación formulada..

2. INSTALACIÓN DE NUEVOS APARATOS SANITARIOS EN LOS DOS BAÑOS

La interesada sostiene que la reforma de los baños y la instalación o sustitución de sus aparatos sanitarios se encontraban reflejada en los planos presentados, indicando que, en su caso, se trata de una insuficiencia en el desglose del presupuesto.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624S2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 88 de 102



Ajuntament d' Andratx

No obstante, revisada nuevamente la documentación gráfica presentada en el expediente, se constata que ésta únicamente indica la sustitución del alicatado y solado en el baño de planta baja y la demolición de tabique en los baños de las plantas superiores.

Por otro lado, el presupuesto presentado no refleja ninguna partida referente a aparatos sanitarios, haciendo referencia únicamente a la sustitución del calentador eléctrico o a los mecanismos de la instalación eléctrica.

Así mismo, debe señalarse que las actuaciones objeto de una comunicación previa deben quedar suficientemente definidas en el conjunto de la documentación presentada, tanto gráfica como escrita y económica, de manera que resulte posible identificar con claridad el alcance real de las obras objeto de este título habilitante.

Por tanto, no procede estimar la alegación formulada.

3. COLOCACIÓN DE TRASDOSADOS EN LAS PLANTAS PRIMERA Y SEGUNDA

Respecto a los trasdosados ejecutados, la interesada reconoce que se trata de una actuación de “carácter sobrevenido y estuvo motivada por los problemas de humedad apreciados en determinados paramentos vinculados a la fachada”. Por tanto, dicha manifestación confirma que la actuación ejecutada no se encontraba incluida ni definida en la documentación presentada.

Debe señalarse que el régimen de comunicación previa permite que, durante la ejecución de las obras, puedan introducirse modificaciones de la documentación inicialmente presentada, siempre que no alteren el alcance de los actos sujetos a este régimen.

En el caso de haberse considerado necesarias nuevas actuaciones o modificaciones al respecto de las inicialmente declaradas, procedía completar la documentación del expediente.

En consecuencia, no procede estimar la alegación formulada.

4. ACTUACIÓN EN LA JARDINERA

La interesada manifiesta que la actuación deriva de la demolición de un banco existente y que el elemento observado constituye una adaptación o remate derivado de dicha demolición.



Ajuntament d' Andratx

Sin embargo, en el expediente no consta documentación gráfica del estado previo que permita verificar que los trabajos ejecutados constituyen únicamente una consecuencia de los trabajos inicialmente previstos.

En este sentido, corresponde a quien formula las alegaciones a aportar los medios de prueba que acrediten los hechos descritos. En ausencia de prueba que permita corroborar la configuración preexistente y la relación directa entre la demolición del banco y la actuación finalmente ejecutada, no procede estimar la alegación formulada.

CONCLUSIÓN:

Las alegaciones presentadas no desvirtúan los hechos constatados en el acta de inspección, dado que las actuaciones detectadas durante la inspección no se encontraban definidas ni amparadas por la documentación presentada en el expediente de comunicación previa”.

NOVENO. El 3 de agosto de 2026 se dicta el Decreto n.º. 2026-3782 que estima parcialmente el recurso presentado en fecha 24 de julio de 2026, RGE n.º 2026-E-RE-9688, INES FRANCISCA RODRIGUEZ RIPOLL, por los motivos expuestos en el primer fundamento jurídico y, en consecuencia, tener como persona presuntamente responsable de la infracción del presente expediente a la entidad Son Heura SLU*.*

DÉCIMO. El 4 de agosto de 2026 se notifica el Decreto n.º. 2026-3782.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

- a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o



Ajuntament d' Andratx

que contravengan las condiciones.

b) Identificar a las personas o las entidades presuntamente responsables de la infracción urbanística.

c) Adoptar las medidas cautelares pertinentes y los pronunciamientos del artículo 187.5 de esta ley respecto a las ya ordenadas. Igualmente, indicará el correspondiente recurso con respecto a las medidas cautelares adoptadas o confirmadas.

d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

e) Determinar el órgano competente para resolver el procedimiento y el plazo máximo para hacerlo.

f) Nombrar al instructor o a la instructora y, si procede, al secretario o a la secretaria del procedimiento, designados de entre el funcionariado de la administración actuante.

g) Indicar el derecho de formular alegaciones y a la audiencia en el procedimiento en el plazo de quince días, con la advertencia de que si no se hiciera así, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares.
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas.
- La Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
- Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento a seguir por la Administración de la Comunidad Autónoma en el

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 91 de 102



Ajuntament d' Andratx

ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

l) El plazo máximo para dictar y notificar la resolución que ponga fin al procedimiento.

m) Los datos identificadores del expediente y las vías para acceder a él.

n) La información preceptiva en relación con el tratamiento de los datos personales a efectos de la tramitación del procedimiento sancionador.

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 93 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

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

Se consideran personas presuntamente responsables a SON HEURA SLU, con NIF nº B-7292**** en concepto de propietario, de conformidad con los informes de la inspectora de obras que obran en el expediente.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 8.1.c) del Decreto 14/1994 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina que es una infracción GRAVE: Ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, contrarios a la ordenación, territorial o urbanística .

La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

Según la valoración cautelar de las obras, corresponde imponer una sanción de **4.851,65 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZZYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 94 de 102



Ajuntament d' Andratx

OCTAVO.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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

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

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

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 95 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 96 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.

b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 97 de 102



Ajuntament d' Andratx

c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.

d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.

e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

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

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

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

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

De conformidad con los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZZYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 98 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

ACUERDO

PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio Decreto n.º. 2026-3613, de 22 de julio de 2026 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento **sancionador y de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas** contra SON HEURA SLU con NIF nº B-7292****, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL MAURA, 11, ANDRATX, con referencia catastral n.º 0109305DD5800N0001EJ, consistentes en:

- 1.- Sustitución de dos vigas en la planta primera
- 2.- Instalación de nuevos aparatos sanitarios en los dos baños:
- 3.- Colocación de trasdosados: 25 m² en planta segunda y 10 m² en planta primera:
- 4.- Construcción de nuevo muro en la jardinera de unos 4 m lineales y 0,45 m de altura:
- 5.- Acometida de gas:
- 6.- Reforma y refuerzo estructural de sala de máquinas y trastero de unos 8 m² en total

Y como consecuencia:

A) Requerir para que en el plazo de **dos (2) meses** las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente.

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 99 de 102



Ajuntament d' Andratx

B)) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **4.851,65 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2237, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a INGRID IRLES PRUNÉS y secretaria a JUANA MARIA BONET PUIG, que puede/n ser recusada/s si el afectado entiende que incurre/n en alguna de las causas previstas en el artículo 24 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de régimen jurídico del sector público. Esta recusación se tiene que presentar por escrito y se puede interponer en cualquier momento de la tramitación del expediente.

E) Informar que, de acuerdo con el artículo 176 LUIB, conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un **50%** si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un **40%**, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 100 de 102



Ajuntament d' Andratx

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

Asimismo se informa que, de acuerdo con el artículo 202 de la LUIB, las multas quedarán sometidas a las siguientes reducciones, que serán compatibles y acumulables con las previstas en el artículo 176:

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

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

TERCERO.- NOTIFICAR la apertura de un trámite de audiencia de **quince (15) días** hábiles, a contar a partir del día siguiente de la notificación de esta resolución, para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

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

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra el APARTADO PRIMERO del presente acuerdo de adopción de medidas cautelares, 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 101 de 102



Ajuntament d' Andratx

acuerdo con el que dispone el arte. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta.

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante 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.

QUINTO.- COMUNICAR el presente acuerdo al Departamento de Recaudación.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0038 Data: 23/09/2026

Codi Validació: C2HZYYX6DNLECTR9M624SJ2ED
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 102 de 102

