

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/39	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

2 d'octubre de 2026

Durada:

Des de les 10:00 fins a les 10:34

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	NO	
ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	Membre amb dret a vot	SÍ	
Juan Forteza Bosch	Membre amb dret a vot	SÍ	

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 1 de 132



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 actes sessions 18 i 24 setembre 2026				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

Expedient 6759/2026. Subvencions Directes o Nominatives				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

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 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, consta la següent subvenció nominativa:



Ajuntament d' Andratx

...//...

341.48005	SUBV	CLUB ATLETISME ANDRATX	7.500,00€
-----------	------	------------------------	-----------

...//...

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 10 de setembre de 2026.

Vist l'informe d'intervenció en data 13 de setembre de 2026.

Vist que el Conveni es va signar en data 16 de setembre de 2026

Vist l'informe tècnic en data 28 de setembre de 2026 corresponent a la documentació presentada pel Club Atletisme Andratx per l'atorgament del conveni de la subvenció nominativa per a l'organització de la Trapa Trail 2026.

Vist informe d'intervenció en 28 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 Club Atletisme Andratx per a la realització de la Trapa Trail 2026.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament de 7.500,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48005 del pressupost municipal la següent subvenció nominativa corresponent a les despeses del club Atletisme Andratx per a la realització de la Trapa Trail 2026.

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

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

Expedient 4046/2026. Subvencions per Concurrencia Competitiva entitats esportives		
Favorable	Tipus de votació: Ordinària	Tipus de majoria: Unanimitat
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0	



Ajuntament d' Andratx

Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

Atenent a la convocatòria de subvencions per concurrència no competitiva a entitats esportives del municipi d'Andratx per a l'any 2026 aprovada per la Junta de Govern Local celebrada dia 31 de juliol de 2026.

Vistes les sol·licituds presentades amb la documentació requerida a la convocatòria, degudament completades.

Vist l'informe favorable emès pel tècnic corresponent dia 30 de juliol de 2026.

Vist l'informe favorable de data 30 de juliol de 2026 emès per la intervenció municipal d'una despesa autoritzada i compromesa.

Vist l'acord de la Junta de Govern Local de dia 31 de juliol de 2026.

Vist que estan al corrent de les obligacions tributàries i de la Seguretat Social

Vist l'informe favorable emès pel tècnic corresponent de data 24 de setembre de 2026.

Vist l'informe favorable en data 29 de setembre de 2026 emès per la intervenció municipal.

En l'exercici de les facultats que em confereix la legislació vigent, dict la següent:

PROPOSTA:

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la subvenció indicada al punt SEGON en concepte d'ajuda per resultats o participació en competicions esportives oficials en la temporada 2024/2025 segons la distribució proposada al quadre del mateix punt.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48002 del pressupost municipal a:

CLUB	QUANTITAT
CLUB BASQUET ANDRATX	17.184,41 €
CLUB ANDRATX TENNIS TAULA	1.015,04 €



Ajuntament d' Andratx

CLUB ATLETISME ANDRATX	3.775,23 €
CLUB PETANCA PORT ANDRATX	854,77 €
CLUB G. RITMICA VINYET	12.857,14 €
CLUB ARTESPORT	2.047,88 €
CLUB DEPORTIU SARRACÓ	6.517,61 €
CLUB PETANCA SARRACO	1.495,84 €
CLUB RACING ANDRATX FS	12.305,10 €
CLUB BAHIA RUGBI	1.104,08 €
CLUB ESPORTIU ANDRATX	18.680,25 €
CLUB SINCRO ANDRATX	0,00 €
C. PETANCA ATLETICO ANDRATX	836,96 €
CLUB TENIS ANDRATX	5.431,34 €
CLUB KARATE KIFUDO	4.256,03 €
CLUB PADEL ANDRATX	979,42 €
CLUB CICLISTA ANDRATX	658,90 €
	90.000,00 €

TERCER.- Notificar als clubs indicats la quantitat màxima a rebre per la seva justificació tal i com indica el punt 12 de la convocatòria del BOIB 98 de 6 d'agost de 2026.

Fer la resolució declarant el desistiment de la sol·licitud de la subvenció demanada pel Club Sincro Andratx segons l'article 68.1 de la Llei 39/2015 al no presentar les esmenes dins el termini atorgat per l'Ajuntament d'Andratx.

Notificar al Club Sincro Andratx la resolució abans esmentada.

Subvenció Nominativa Gent Gran Andratx i Port. Expedient 3208/2026.				
Favorable	Tipus de votació:		Tipus de majoria: Unanimitat	
	Ordinària			
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents



Ajuntament d' Andratx

Primera	5	0	0	0
---------	---	---	---	---

Resolució:

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 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 data 10/01/2026, consta la següent subvenció nominativa:

...//...

231.48003	SUBV	GENT GRAN D'ANDRATX I PORT	8.000,00€
-----------	------	----------------------------	-----------

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 pressupostos generals de les entitats locals.

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 02/06/2026

Vist l'informe d'intervenció en data 02/06/2026

Vist l'informe de la tècnica de Serveis Socials informant favorablement els justificants presentats,

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

PRIMER.- Aprovar el compte justificatiu de la següent subvenció nominativa:

231.48003	SUBV	GENT GRAN D'ANDRATX I PORT	8.000,00€
-----------	------	----------------------------	-----------

SEGON.- Reconèixer les obligacions per import de 8.000,00 a càrrec de l'aplicació 231.48003

TERCER.- Ordenar el pagament de l'esmentada subvenció

QUART.- Notificar el present acord als interessats i la Intervenció i Tresoreria Municipals

Expedient 3454/2026. Delegacions de Funcions



Ajuntament d' Andratx

Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En data 29 d'abril de 2026 s'aprova la convocatòria de Comissió de Serveis per atribució temporal de funcions voluntària de les funcions del Departament d'Activitats per un termini de tres mesos, ampliable fins a sis mesos, i de manera motivada fins a dos anys, entre els/les auxiliars administratius/ves funcionaris de carrera de l'Ajuntament d'Andratx.

En data 26 de maig de 2026 es nombra a la Sra. ROSA MALONDA LOZANO la Comissió de Serveis per atribució temporal de funcions en el Departament d'Activitats amb efectes a partir del 28 de maig de 2026 i per un període de 3 mesos, prorrogable fins a 6 mesos, i de manera motivada fins un màxim de 2 anys.

En data 28 de maig de 2026 es proposa la remissió a la Comissió de Productivitat de la proposta de Productivitat per les funcions de la Comissió de Serveis per atribució temporal de funcions al Departament d'Activitats.

En data 9 de setembre de 2026 es reuneix la Comissió de Productivitats de l'Ajuntament d'Andratx per a la valoració dels objectius departamentals.

Vist l'informe emès per la tècnica de personal de data 24 de setembre de 2026.

Tenint en compte l'anterior i de conformitat amb l'article 7 del Reglament de Productivitat de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 100 de 2 d'agost de 2022),

PROPÒS:

PRIMER. Elevar a la Junta de Govern els objectius del complement de productivitat per l'exercici 2026 de l'àrea d'activitats aprovats a la sessió de la Comissió de Qualitat de data 9 de setembre de 2026.

SEGON. Publicar en el Bon Dia els objectius departamentals aprovats.

Expedient 7996/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic



Ajuntament d' Andratx

Favorable	Tipus de votació:		Tipus de majoria: Unanimitat	
	Ordinària			
		A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0		
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al **expediente n.º 7996/2021**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO**, situada en el **CARRER GRUMER, 2 (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7468001DD4776N0001BG, solicitado por **PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 6 de septiembre de 2021, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2021-E-RE-7134), siendo completado en fecha 26 de octubre de 2021 (R.G.E. n.º 2021-E-RE-8681), en fecha 26 de mayo de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4441), en fecha 8 de septiembre de 2022 (R.G.E. n.º 2022-E-RE-7431), en fecha 10 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5530) y en fecha 27 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7464).

2º.- En fecha 9 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 3 de julio de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-9231).

3º.- En fecha 25 de julio de 2024, la parte interesada registró documentación en



Ajuntament d' Andratx

base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-8534), siendo completado en fecha 9 de agosto de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9072), en fecha 16 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-11780).

4º.- En fecha 23 y 24 de octubre de 2024, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 18 de octubre de 2024 (R.G.S. nº 2024-S-RE-14679 y 2024-S-RE-14681).

5º.- En fecha 15 de noviembre de 2024, la parte interesada registró documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2024-E-RE-13167).

7º.- En fecha 4 de diciembre de 2024, la Arquitecta Municipal emitió informe técnico favorable.

8º.- El 7 de enero de 2025, se emite informe jurídico de propuesta de acuerdo de concesión de la licencia.

9º.- El 10 de enero de 2025, se emite certificado de la Junta de Govern Local por el que se concede la licencia urbanística para el PROYECTO BÁSICO DECONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA YANEXO, situada en el CARRER GRUMER, 2 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7468001DD4776N0001BG, solicitado por PH MALLORCA, ORADA VILLAS S.L, con los siguientes plazos de ejecución:

Plazos inicio de las obras: 6 meses.

Plazos finalización de ellas obras: 24 meses.

En el acto de concesión de la licencia se informa al interesado que según dispone el artículo 152.5 de la LUIB:

“Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 132



Ajuntament d' Andratx

solicitar una nueva licencia.”

Las condiciones particulares de la licencia incluyen la siguiente cláusula:

“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.”

10º.- El 20 de enero de 2025, el interesado recibe la notificación del acuerdo de concesión de la licencia.

11º.- El 24 de septiembre de 2025, el interesado solicita ampliación del plazo para presentar el proyecto de ejecución, con registro de entrada núm 2025-E-RE-12279.

12º.- El 31 de octubre de 2025, la Junta de Govern Local acuerda *“Conceder a PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L. la ampliación delplazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 7996/2021,correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO, situado en CARRER GRUMER, 2 (T.M. ANDRATX) otorgando un plazo de,4 meses y 15 días para ello, que se computarán desde la fecha de notificación del presente acuerdo.”*

13º.- El 22 de noviembre de 2025 se entiende notificado el acuerdo mediante notificación electrónica.

14º.- El 4 de marzo de 2026, el interesado presenta el proyecto básico de ejecución con registro de entrada núm 2026-E-RE-2759

15º.- El 13 de marzo de 2026 se emite informe técnico favorable del proyecto de ejecución de CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO.

16º.- El 16 de marzo de 2026, el interesado recibe la notificación del informe favorable del proyecto de ejecución.

17º.- El 7 de julio de 2026, el interesado solicita suspensión temporal de los plazos

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 10 de 132



Ajuntament d' Andratx

durante los meses de julio y agosto *“al no ser posible realizar los trabajos de excavación”*, con registro de entrada núm. 2026-E-RE-8975.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La normativa aplicable es la siguiente:

- Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx 2024.
- La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears
- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears
- 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.

SEGUNDO.- El artículo 23.2 y 23.3 de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* establecen:

“2.- Los equipos y las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en estos trabajos cumplirán lo establecido en la normativa sectorial aplicable, no pudiendo superar los niveles de ruido que se establecen en el capítulo III de esta Ordenanza, y las máquinas de uso al aire libre en particular, las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o la norma que lo sustituya. En cualquier caso, los sistemas o equipos complementarios que se utilicen serán los más adecuados para reducir la contaminación acústica.

Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización de medios mecánicos o herramientas de trabajo que, por sus propias características y, con independencia de su inclusión o no en los anexos del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, producen ruidos o vibraciones molestas de difícil o imposible corrección, como pueden ser martillos neumáticos,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 11 de 132



Ajuntament d' Andratx

compresores, picadoras, grúas, excavadoras, hormigoneras, sierras mecánicas, perforadores, vehículos pesados y otros similares; puesto que todos estos emisores acústicos tienen un nivel de potencia acústica (Lw) muy superior a los límites establecidos en esta Ordenanza, por lo que se considera necesario establecer medidas de prevención de la contaminación acústica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la disposición adicional única del referido Real Decreto 212/2002.

3.- El horario de trabajo estará comprendido entre las 8 y las 19 horas los días laborables, de lunes a viernes, y entre las 10 y las 18 horas los sábados. Los domingos y festivos, así como jueves y sábado santo, no se podrán ejecutar ningún tipo de obra durante todo el día.

Como excepción a esta regla general, el horario de máquinas picadoras y trabajos de excavación, será el siguiente:

a) En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.

b) En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.

c) En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general.”

El plazo de 24 meses para la ejecución de las obras se inicia el 16 de marzo de 2026, “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 se suspenderá los meses de julio y agosto de 2026.

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 constitución de la Junta de Gobierno Local.

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



Ajuntament d' Andratx

la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO (expediente n.º 7996/2021), situada en el CARRER GRUMER, 2 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7468001DD4776N0001BG, desde el 1 de julio de 2026 hasta el 31 de agosto de 2026, en aplicación de lo establecido en la Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.

SEGUNDO.- NOTIFICAR esta resolución a las personas interesadas, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Expedient 8001/2021. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

Vista la solicitud presentada en fecha 24 de septiembre de 2025, con n.º de registro 2025-E-RE-12280, por D. Alec George Dudfield, en representación del sociedad interesada, PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L., por la cual solicita la ampliación del plazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 8001/2021, correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS, situado en CARRER GRUMER, 2 – CARRER CORAL, 8 (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 7468001DD4776N0001BG, se informa lo siguiente,

ANTECEDENTES

1º.- El 31 de enero de 2025, por acuerdo de la Junta de Govern Local se otorgó

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 132



Ajuntament d' Andratx

licencia urbanística n.º 8001/2021 correspondiente al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina y anexo de invitados, situado en carrer Grumer, 2 – carrer Coral, 8 (T.M. Andratx), siendo notificado en fecha 10 de febrero de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-2030), con los siguientes plazos de ejecución:

Plazos inicio de las obras: 6 meses.

Plazos finalización de ellas obras: 24 meses.

En el acto de concesión de la licencia se informa al interesado que según dispone el artículo 152.5 de la LUIB:

“Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso se deberá solicitar una nueva licencia.”

Las condiciones particulares de la licencia incluyen la siguiente cláusula:

“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.”

2º.- El 24 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de ampliación del plazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 8001/2021 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9498).

3º.- El 23 de octubre de 2025 se emite el Decreto 2025-4735 que *“Conceder a PH MALLORCA ORADA VILLAS S.L. la ampliación del plazo para la presentación del proyecto de ejecución de la licencia n.º 8001/2021, correspondiente al PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON*



Ajuntament d' Andratx

*PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS, situado en CARRER GRUMER, 2 – CARRER CORAL, 8 (T.M. ANDRATX), otorgando un plazo de **4 meses y 15 días** para ello.”*

4º.- *El 27 de octubre de 2025 el interesado recibe la notificación del Decreto 2025-4735.*

5º.- *El 12 de marzo de 2026, el interesado presenta el proyecto de ejecución con registro de entrada núm 2026-E-RE-3164.*

6º.- *El 13 de marzo de 2026 se emite informe técnico favorable del proyecto de ejecución.*

7º.- *El 28 de marzo de 2026 se entiende notificado el informe técnico.*

8º.- *El 7 de julio de 2026, el interesado solicita suspensión temporal de los plazos durante los meses de julio y agosto “al no ser posible realizar los trabajos de excavación”, con registro de entrada núm. 2026-E-RE-8976.*

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La normativa aplicable es la siguiente:

- Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx 2024.
- La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears
- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears
- 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.

SEGUNDO.- El artículo 23.2 y 23.3 de la “*Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones*” establecen:

“2.- Los equipos y las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en estos trabajos cumplirán lo establecido en la normativa sectorial aplicable, no pudiendo superar los niveles de ruido que se establecen en el capítulo III de esta Ordenanza, y las máquinas de uso al aire libre en particular, las



Ajuntament d' Andratx

prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o la norma que lo sustituya. En cualquier caso, los sistemas o equipos complementarios que se utilicen serán los más adecuados para reducir la contaminación acústica.

Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización de medios mecánicos o herramientas de trabajo que, por sus propias características y, con independencia de su inclusión o no en los anexos del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, producen ruidos o vibraciones molestas de difícil o imposible corrección, como pueden ser martillos neumáticos, compresores, picadoras, grúas, excavadoras, hormigoneras, sierras mecánicas, perforadores, vehículos pesados y otros similares; puesto que todos estos emisores acústicos tienen un nivel de potencia acústica (Lw) muy superior a los límites establecidos en esta Ordenanza, por lo que se considera necesario establecer medidas de prevención de la contaminación acústica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la disposición adicional única del referido Real Decreto 212/2002.

3.- El horario de trabajo estará comprendido entre las 8 y las 19 horas los días laborables, de lunes a viernes, y entre las 10 y las 18 horas los sábados. Los domingos y festivos, así como jueves y sábado santo, no se podrán ejecutar ningún tipo de obra durante todo el día.

Como excepción a esta regla general, el horario de máquinas picadoras y trabajos de excavación, será el siguiente:

a) En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.

b) En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.

c) En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general."

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 132



Ajuntament d' Andratx

El plazo de 24 meses para la ejecución de las obras se inicia el 28 de marzo de 2026, “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 se suspenderá los meses de julio y agosto de 2026.

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 constitución de la Junta de Gobierno Local.

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.- DECLARAR la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA Y ANEXO DE INVITADOS, (licencia 8001/2021), situado en CARRER GRUMER, 2 – CARRER CORAL, 8 (T.M. ANDRATX), con referencia catastral 7468001DD4776N0001BG, desde el 1 de julio de 2026 hasta el 31 de agosto de 2026, en aplicación de lo establecido en la Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.

SEGUNDO.- NOTIFICAR esta resolución a las personas interesadas, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Expedient 4428/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:



Ajuntament d' Andratx

En relación al **expediente n.º 4428/2025**, relativo a la solicitud de Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic para la REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS, situada en CL METGE GASPAR PUJOL 38 Es:A Pl:00 Pt:02 07150 ANDRATX (ILLES BALEARS), solicitada por EUSEBIO MUÑOZ LOPEZ, en nombre y representación de **ECO ELECTRIC BALEAR SL**.

Se ha emitido, en fecha 25 de septiembre de 2026, informe propuesta por la Asesora Jurídica Externa de Urbanismo del siguiente tenor literal:

"En relación al expediente n.º 4428/2025, relativo a la solicitud de REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A DOS VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO (HPL) EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS, PROYECTO BÁSICO, situada en la CL. METGE GASPAR PUJOL, 38, LOCAL 2 PB (ANDRATX), con referencia catastral 0108902DD5800N0043WQ, solicitado por D. Eusebio Muñoz López en representación de la entidad ECO ELECTRIC BALEAR, S.L., en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente INFORME PROPUESTA DE ACUERDO, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

I.- ANTECEDENTES

1º.- En fecha 26 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística de reforma para el cambio de uso a vivienda del local n.º 2 de la planta baja del edificio plurifamiliar entre medianeras de la calle Metge Gaspar Pujol, 38, al amparo de la disposición adicional decimoséptima de la Ley 12/2017, acompañando el proyecto básico redactado por Castell-Pons Arquitectes, S.L.P., con visado COAIB n.º 11/05562/25 de fecha 22 de mayo de 2025, y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7281). El presupuesto de ejecución material asciende a 76.774,11 euros.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 18 de 132



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 27 de mayo de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias para la aportación de nota simple registral actualizada y del justificante de pago de la tasa por licencia urbanística, con plazo de 10 días (R.G.S. n.º 2025- S-RE-8353).

3º.- En fecha 28 de mayo de 2025, la parte interesada aportó la documentación requerida (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7454). Según la nota simple del Registro de la Propiedad de Palma n.º 10 de fecha 27 de mayo de 2025, el local constituye la finca n.º 19.048 de Andratx, cuyo pleno dominio corresponde a ECO ELECTRIC BALEAR, S.L.

4º.- En fecha 12 de noviembre de 2025, la arquitecta municipal informó que la vivienda proyectada tenía una superficie útil de 116,45 m², superior al máximo de 90 m² establecido para las viviendas de precio limitado en el artículo 2.1 de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda. El requerimiento de subsanación, con plazo de un mes, se notificó a la parte interesada en fecha 11 de diciembre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-SRE-19274).

5º.- En fecha 24 de junio de 2026, se notificó a la parte interesada la advertencia de archivo de las actuaciones transcurridos tres meses, de conformidad con el artículo 95 de la Ley 39/2015 (R.G.S. n.º 2026-S-RE-9744).

6º.- En fecha 20 de julio de 2026, la parte interesada aportó proyecto básico refundido, con visado COAIB n.º 11/09552/26, que distribuye el local en dos viviendas de precio limitado en lugar de una, sin modificar el presupuesto ni las superficies afectadas (R.G.E. n.º 2026-ERE-9455). Según la memoria explicativa, una de las viviendas tiene acceso desde la zona común de la planta baja, lo que se indica acordado con la comunidad de propietarios.

7º.- En fecha 18 de agosto de 2026, se emitió informe técnico favorable, del siguiente literal:

“6.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges i locals en planta baixa amb llicència aprovada en la ubicació objecte del present expedient.

En base a la Disposició Addicional 17ª de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 132



Ajuntament d' Andratx

balears, de 29 de desembre, es sol·licita llicència de reforma per a canvi d'ús del local per a la divisió en dos habitatges nous. Aquests nous habitatges creats com a conseqüència de aquesta disposició, tindran la consideració de habitatge de preu limitat (HPL).

Les HPL han de complir amb el que estableix la Llei 3/2024 de mesures urgents en matèria d'habitatge, de 3 de maig.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 26/05/25, amb registre número 2025-E-RE-7281, de reforma per a canvi d'ús de local a habitatge en un edifici plurifamiliar entre mitgeres, en data 12/11/2025 es va informar: [...]

Vista la documentació presentada en data 20/07/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-9455, la deficiència requerida ha quedat resolta. En lloc de fer un habitatge, es faran dos més petits.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 20/07/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-9455, CONDICIONAT a la consideració de habitatge de preu limitat (HPL) en base a la Disposició Addicional 17^a de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes balears, de 29 de desembre, 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."

II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de reforma para cambio de uso de local en planta baja a dos viviendas de precio limitado (HPL) en edificio entre medianeras, proyecto básico, situada en la CL. METGE GASPAR PUJOL, 38, LOCAL 2 PB (ANDRATX), del término municipal de Andratx, proyecto básico refundido redactado por Castell-Pons Arquitectes, S.L.P. (arquitectos Antoni Castell Salvà y Antonio Christhian Pons Piris), con visado COAIB n.º 11/09552/26, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de julio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-9455).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 132



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia, según resulta de la ficha de organismos afectados que consta en el expediente. La parte interesada aportó la documentación de subsanación dentro de los tres meses siguientes a la advertencia notificada el 24 de junio de 2026, por lo que no se ha producido la caducidad del procedimiento prevista en el artículo 95.1 de la Ley 39/2015.

TERCERO.- En cuanto a la reconversión de locales existentes en viviendas, es de aplicación la disposición adicional decimoséptima de la LUIB, cuyo apartado 1 establece:

“1. Las solicitudes de cambio de uso a residencial de locales comerciales, oficinas, aparcamientos que excedan de las reservas obligatorias o locales sin uso determinado o cualquier definición análoga así reconocida en el planeamiento municipal, que se presenten en un plazo de cuatro años desde la entrada en vigor del Decreto ley 6/2023, de 2 de octubre, de medidas urgentes en materia de vivienda, y se ejecuten de conformidad con los plazos y las prórrogas que establece esta ley, en los inmuebles situados en edificaciones existentes en el suelo urbano en los que esté permitido por el planeamiento urbanístico el uso residencial plurifamiliar, independientemente de la localización o de la distribución del uso plurifamiliar en el edificio, quedan exoneradas del cumplimiento del parámetro de intensidad residencial que determina el planeamiento y de la reserva obligatoria de aparcamiento, hasta una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m2 de superficie edificable residencial de la parcela permitida por el planeamiento, redondeada al número entero por defecto. [...]

En caso de edificaciones inadecuadas, si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento vigente, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m2 de superficie edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.”

La solicitud se presentó en fecha 26 de mayo de 2025, dentro del plazo de cuatro

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 132



Ajuntament d' Andratx

años previsto en la disposición. El cumplimiento de sus parámetros ha sido verificado por el informe técnico municipal, que se pronuncia favorablemente condicionado a la consideración de las nuevas viviendas como viviendas de precio limitado.

De acuerdo con los apartados 4 y 6 de la disposición, las nuevas viviendas tienen la condición de vivienda de precio limitado y, con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que constará dicha condición, se realizará su primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas de precio limitado, como requisito previo a sus posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso, sin perjuicio de los acuerdos previos que exija la legislación en materia de propiedad horizontal.

CUARTO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. [...]

QUINTO.- Al otorgarse la licencia sobre proyecto básico, es de aplicación el artículo 152.5 de la LUIB, el cual establece:

“5. Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.”

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 22 de 132



Ajuntament d' Andratx

Los plazos de inicio y de finalización de las obras son los de seis meses y tres años fijados en el informe técnico, conforme al artículo 154.2 de la LUIB, y la licencia caducará si al acabar cualquiera de ellos o sus prórrogas no se han empezado o no se han acabado las obras (artículo 154.5 de la LUIB).

SEXTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 18 de agosto de 2026, se emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de reforma para cambio de uso de local en planta baja a dos viviendas de precio limitado (HPL) en edificio entre medianeras, proyecto básico, situada en la CL. METGE GASPAR PUJOL, 38, LOCAL 2 PB (ANDRATX), proyecto básico refundido redactado por Castell-Pons Arquitectes, S.L.P. (arquitectos Antoni Castell Salvà y Antonio Christhian Pons Piris), con visado COAIB n.º 11/09552/26, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de julio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-9455), condicionado a la consideración de las nuevas viviendas como viviendas de precio limitado (HPL), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito INFORME JURÍDICO FAVORABLE a la solicitud de licencia de reforma para cambio de uso de local en planta baja a dos viviendas de precio limitado (HPL) en edificio entre medianeras, proyecto básico, situada en la CL METGE GASPAR PUJOL, 38, LOCAL 2 PB (ANDRATX), proyecto básico refundido redactado por Castell-Pons Arquitectes, S.L.P. (arquitectos Antoni Castell Salvà y Antonio Christhian Pons Piris), con visado COAIB n.º 11/09552/26, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de julio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-9455), condicionado a la consideración de las dos nuevas viviendas como viviendas de precio limitado (HPL), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

En consecuencia, de conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 132



Ajuntament d' Andratx

Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, quien suscribe eleva la siguiente PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- Conceder licencia de REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A DOS VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO (HPL) EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS, PROYECTO BÁSICO, situada en la CL. METGE GASPAR PUJOL, 38, LOCAL 2 PB (ANDRATX), con referencia catastral 0108902DD5800N0043WQ, solicitada por ECO ELECTRIC BALEAR, S.L., proyecto básico refundido redactado por Castell-Pons Arquitectes, S.L.P. (arquitectos Antoni Castell Salvà y Antonio Christhian Pons Piris), con visado COAIB n.º 11/09552/26, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de julio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-9455), condicionada a la consideración de las dos nuevas viviendas como viviendas de precio limitado (HPL), de acuerdo con la disposición adicional decimoséptima de la LUIB, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

SEGUNDO.- Advertir a la parte interesada que, de conformidad con el artículo 152.5 de la LUIB, al haberse obtenido la licencia de obras mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.

TERCERO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada 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, 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 de lo ContenciosoAdministrativo del Tribunal de Instancia de Palma, salvo que se hubiera

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 132



Ajuntament d' Andratx

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.

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

– Presupuesto (PEM) de las obras: SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (76.774,11.-€)".

En el ejercicio de las facultades que me confiere la legislación vigente y, en particular, el Decreto de Alcaldía n.º 2253/2025 (12 de mayo de 2025), RESUELVO:

PRIMERO.- Conceder licencia de REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A DOS VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO (HPL) EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS, PROYECTO BÁSICO, situada en la CL. METGE GASPAR PUJOL, 38, LOCAL 2 PB (ANDRATX), con referencia catastral 0108902DD5800N0043WQ, solicitada por ECO ELECTRIC BALEAR, S.L., proyecto básico refundido redactado por Castell-Pons Arquitectes, S.L.P. (arquitectos Antoni Castell Salvà y Antonio Christhian Pons Piris), con visado COAIB n.º 11/09552/26, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 20 de julio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-9455), condicionada a la consideración de las dos nuevas viviendas como viviendas de precio limitado (HPL), de acuerdo con la disposición adicional decimoséptima de la LUIB, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

SEGUNDO.- Advertir a la parte interesada que, de conformidad con el artículo 152.5 de la LUIB, al haberse obtenido la licencia de obras mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico. La falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 132



Ajuntament d' Andratx

interesada 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, 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 de lo ContenciosoAdministrativo del Tribunal de Instancia de Palma, 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.

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

– Presupuesto (PEM) de las obras: **SETENTA Y SEIS MIL SETECIENTOS SETENTA Y CUATRO EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (76.774,11.-€).**

Expedient 5103/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al **expediente n.º 5103/2023**, relativo a la solicitud de Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic para la LEGALIZACIÓN DE AMPLIACIÓN Y PROYECTO BÁSICO DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA, REFORMA, AMPLIACIÓN Y NUEVA PISCINA A EDIFICIO DE VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS, situada en AV BARTOMEU ESTEVA 17 07150 ANDRATX [ILLES



Ajuntament d' Andratx

BALEARIS], solicitada por SIMO PEREZ JUAN, en nombre y representación de **JAIME VEGAS RIBOT**.

Se ha emitido, en fecha 16 de septiembre de 2026, informe propuesta por la Asesora Jurídica Externa de Urbanismo del siguiente tenor literal:

“Visto el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de agosto de 2026, por el que se concedió licencia urbanística de legalización y obras en el expediente de referencia; visto el documento de licencia expedido en fecha 12 de agosto de 2026 por la Regidora delegada del Área de Urbanismo; visto el informe técnico favorable de la Arquitecta municipal de 22 de junio de 2026; y vista la observación formulada por el servicio municipal en el sentido de que la licencia se ha otorgado con referencia a un proyecto que no es el informado favorablemente, se emite el presente informe complementario.

SE INFORMA:

I. ANTECEDENTES

Primero.– El 10 de marzo de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273) la parte interesada solicitó licencia de legalización, de ampliación, y proyecto básico de cambio de uso de local a vivienda y de reforma, ampliación y nueva piscina en edificio de viviendas entre medianeras, acompañando proyecto con visado COAIB n.º 11/02250/23, de 7 de marzo de 2023.

Segundo.– La Arquitecta municipal emitió sucesivos informes de deficiencias —de 10 de septiembre de 2024, de 21 de febrero de 2025 y de 9 de marzo de 2026—, todos ellos con idéntica conclusión: la necesidad de subsanar las deficiencias advertidas mediante la presentación de un proyecto completo refundido para poder continuar la tramitación. Ninguna de las versiones del proyecto anteriores a junio de 2026 obtuvo, por tanto, informe técnico favorable.

Tercero.– El 18 de junio de 2026 la parte interesada presentó el proyecto completo refundido, con R.G.E. n.º 2026-E-RE-8265, sin visar, suscrito por el arquitecto D. Simó Pérez Juan.

Cuarto.– El 22 de junio de 2026 la Arquitecta municipal emitió informe FAVORABLE, cuya conclusión dispone:

“Per tot quant s’ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, projecte de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 27 de 132



Ajuntament d' Andratx

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

En su consideración técnica cuarta, el mismo informe precisa que es la documentación presentada con el número de registro 2026-E-RE-8265 la que ha subsanado “totes les deficiències dels anteriors informes tècnics” y la que “compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigente”.

Quinto.– *El 5 de agosto de 2026 se emitió informe jurídico-propuesta de acuerdo. Su fundamento jurídico sexto, su conclusión y el punto primero de la propuesta identifican el proyecto objeto de licencia como el presentado con R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273 y visado COAIB n.º 11/02250/23, de 7 de marzo de 2023.*

Sexto.– *La Junta de Gobierno Local, en sesión de 7 de agosto de 2026, adoptó por unanimidad el acuerdo de concesión, reproduciendo íntegramente el texto del informe jurídico. El propio acuerdo incorpora, en su antecedente decimoséptimo, el informe técnico favorable de 22 de junio de 2026 transcrito en el antecedente cuarto de este informe.*

Séptimo.– *El 12 de agosto de 2026 se expidió el documento de licencia urbanística, que traslada la misma identificación al consignar que la licencia se concede «según proyecto proyecto con visado COAIB nº 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023».*

Octavo.– *Advertida la discordancia por el servicio municipal, se solicita informe complementario o aclaratorio que precise el proyecto al que se otorgó la licencia.*

II. CONSIDERACIONES JURÍDICAS

Primera.- Objeto y alcance del informe

El presente informe se limita a determinar cuál es el documento técnico amparado por la licencia otorgada y a precisar el cauce procedimental para corregir su identificación. No revisa la valoración técnica del proyecto, que corresponde en exclusiva al servicio técnico municipal, ni altera el sentido favorable del acuerdo



Ajuntament d' Andratx

adoptado.

Segunda.- El proyecto amparado por la licencia

Conforme al artículo 152.1 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), la presentación del proyecto técnico constituye requisito de admisión de la solicitud, y es dicho proyecto el que define la actuación autorizada y delimita el contenido de la licencia. La licencia urbanística es un acto reglado que se otorga previa comprobación, mediante los informes técnico y jurídico preceptivos, de la adecuación del acto pretendido a la ordenación aplicable (artículos 151.3 y 144 y siguientes de la LUIB, y artículo 254 del Reglamento general de la Ley 12/2017 para la isla de Mallorca, publicado en el BOIB n.º 51, de 22 de abril de 2023, en adelante RLUIBM). De ello se sigue que la licencia únicamente puede amparar el documento técnico sobre el que ha recaído informe técnico favorable.

En este expediente, el proyecto presentado el 10 de marzo de 2023 con visado COAIB n.º 11/02250/23 y sus sucesivas versiones fueron objeto de tres informes de deficiencias que, lejos de informarlos favorablemente, exigieron reiteradamente la presentación de un proyecto completo refundido. El único documento técnico que ha obtenido informe favorable es el “projecte de Legalització d'ampliació i projecte bàsic de canvi d'ús de local a habitatge, reforma, ampliació i nova piscina a edifici d'habitatges entre mitgeres”, presentado con número de **registro 2026-E-RE-8265, de 18 de junio de 2026**, proyecto sin visar, suscrito por el arquitecto D. Simó Pérez Juan.

En consecuencia, la licencia otorgada por acuerdo de 7 de agosto de 2026 ampara ese proyecto refundido y no el inicialmente presentado. Entender lo contrario conduciría al resultado de haberse concedido licencia a un documento técnico respecto del cual los informes técnicos obrantes en el expediente declararon expresamente su disconformidad con la normativa urbanística, y sin el informe técnico favorable que exige el artículo 254 del RLUIBM, con las consecuencias que para la validez del acto se derivan del artículo 147 de la LUIB. La rectificación resulta, por ello, no solo conveniente sino necesaria.

Tercera.- Naturaleza del error y cauce para su corrección

El artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 132



Ajuntament d' Andratx

Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPAC), dispone:

“Las Administraciones Públicas podrán, asimismo, rectificar en cualquier momento, de oficio o a instancia de los interesados, los errores materiales, de hecho o aritméticos existentes en sus actos”.

La jurisprudencia viene exigiendo, para que quepa acudir a esta vía, que el error sea ostensible, manifiesto e indiscutible; que se evidencie por sí solo, sin necesidad de acudir a interpretaciones jurídicas ni a valoraciones sobre el fondo; y que su corrección no altere lo sustancial del acto ni su sentido.

Los tres requisitos concurren en el presente caso. El error es manifiesto y se aprecia con los solos datos del expediente, sin necesidad de razonamiento jurídico alguno: el propio acuerdo de 7 de agosto de 2026 contiene, en su antecedente decimoséptimo, el informe técnico de 22 de junio de 2026 que identifica sin margen de duda el proyecto informado favorablemente, de modo que la contradicción es interna al acto. Y la corrección no altera lo sustancial de la licencia: permanecen inalterados el objeto autorizado, el emplazamiento, la referencia catastral, el titular, los parámetros urbanísticos, los presupuestos de legalización y de ejecución, los plazos y el condicionado, limitándose la rectificación a consignar la referencia documental correcta del proyecto que el órgano quiso y debió autorizar.

No procede, por tanto, acudir a la revisión de oficio del artículo 106 de la LPAC, ni a la declaración de lesividad del artículo 107, ni a la revocación del artículo 109.1, cauces todos ellos previstos para dejar sin efecto o modificar el contenido dispositivo del acto, que aquí se mantiene íntegro.

La rectificación corresponde al mismo órgano que dictó el acto —la Junta de Gobierno Local, conforme al Decreto de Alcaldía n.º 2337/2025, de 14 de mayo— y puede acordarse en cualquier momento, de oficio o a instancia del interesado. Debe alcanzar tanto al acuerdo de 7 de agosto de 2026 como al documento de licencia expedido el 12 de agosto de 2026, que es documento formal derivado de aquel, procediéndose a expedir un nuevo documento de licencia con la identificación corregida.

Cuarta.- Efectos de la rectificación

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 132



Ajuntament d' Andratx

La rectificación no innova el contenido de la licencia ni reabre el plazo de impugnación respecto de los extremos no rectificadas, sin perjuicio de que el acuerdo rectificatorio deba notificarse al interesado con indicación de los recursos que procedan contra él.

El plazo de nueve meses del artículo 152.5 de la LUIB para la presentación del proyecto de ejecución se computa desde la concesión de la licencia y no resulta alterado por la rectificación; el proyecto de ejecución deberá ajustarse a las determinaciones del proyecto básico refundido con R.G.E. n.º 2026-E-RE-8265.

III. CONCLUSIONES

Primero.- *El proyecto amparado por la licencia urbanística otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de agosto de 2026 en el expediente 5103/2023 es, únicamente, el “projecte de Legalització d'ampliació i projecte bàsic de canvi d'ús de local a habitatge, reforma, ampliació i nova piscina a edifici d'habitatges entre mitgeres”, presentado con número de registro **2026-E-RE-8265, de 18 de junio de 2026**, proyecto sin visar, suscrito por el arquitecto D. Simó Pérez Juan. La referencia al proyecto presentado con R.G.E. n.º 2023-E-RE-2273 y visado COAIB n.º 11/02250/23, de 7 de marzo de 2023, contenida en el informe jurídico de 5 de agosto de 2026 y aprobada mediante Junta de Gobierno Local de 7 de agosto de 2026, constituye un error material.*

Segundo.- *Procede su rectificación por el cauce del artículo 109.2 de la LPAC, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de agosto de 2026, con expedición de un nuevo documento de licencia y notificación al interesado. La rectificación no altera el sentido favorable ni el contenido dispositivo de la licencia.*

PROPUESTA DE ACUERDO

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

PRIMERO.- *Rectificar, al amparo del artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el error material advertido en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de agosto de 2026, adoptado en el expediente 5103/2023, y en el documento de*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKTTP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 132



Ajuntament d' Andratx

licencia urbanística expedido en fecha 12 de agosto de 2026, en el siguiente sentido:

Donde dice: “proyecto con visado COAIB nº 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023”,

Debe decir: “projecte de Legalització d'ampliació i projecte bàsic de canvi d'ús de local a habitatge, reforma, ampliació i nova piscina a edifici d'habitatges entre mitgeres, presentado con número de registro 2026-E-RE-8265, de fecha 18 de junio de 2026, proyecto sin visar, suscrito por el arquitecto D. Simó Pérez Juan”.

SEGUNDO.- Rectificar la fecha del informe técnico favorable consignada en el fundamento jurídico sexto del acuerdo, que es la de 22 de junio de 2026 y no la de 4 de marzo de 2025.

CUARTO.- Expedir nuevo documento de licencia urbanística ajustado a los términos rectificados.

QUINTO.- Mantener inalterados los restantes extremos del acuerdo de 7 de agosto de 2026, incluidos el objeto autorizado, los parámetros urbanísticos, los presupuestos, los plazos y el condicionado, y en particular el carácter condicionado de la licencia a las prescripciones y condiciones establecidas en el informe sectorial.

SEXTO.- Notificar el presente acuerdo a la parte interesada, con indicación de los recursos que procedan.

Este es el parecer de quien suscribe, según su leal saber y entender, sin perjuicio de superior criterio mejor fundamentado en Derecho”.

En el ejercicio de las facultades que me confiere la legislación vigente y, en particular, el Decreto de Alcaldía n.º 2253/2025 (12 de mayo de 2025), RESUELVO:

PRIMERO.- Rectificar, al amparo del artículo 109.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, el error material advertido en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 7 de agosto de 2026, adoptado en el expediente 5103/2023, y en el documento de licencia urbanística expedido en fecha 12 de agosto de 2026, en el siguiente sentido:

Donde dice: “proyecto con visado COAIB nº 11/02250/23 de fecha 7 de marzo de 2023, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 10 de marzo de 2023”,

Debe decir: “projecte de Legalització d'ampliació i projecte bàsic de canvi d'ús de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKTTP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 132



Ajuntament d' Andratx

local a habitatge, reforma, ampliació i nova piscina a edifici d'habitatges entre mitgeres, presentado con número de registro 2026-E-RE-8265, de fecha 18 de junio de 2026, proyecto sin visar, suscrito por el arquitecto D. Simó Pérez Juan”.

SEGUNDO.- Rectificar la fecha del informe técnico favorable consignada en el fundamento jurídico sexto del acuerdo, que es la de 22 de junio de 2026 y no la de 4 de marzo de 2025.

TERCERO.- Expedir nuevo documento de licencia urbanística ajustado a los términos rectificados.

CUARTO.- Mantener inalterados los restantes extremos del acuerdo de 7 de agosto de 2026, incluidos el objeto autorizado, los parámetros urbanísticos, los presupuestos, los plazos y el condicionado, y en particular el carácter condicionado de la licencia a las prescripciones y condiciones establecidas en el informe sectorial.

QUINTO.- NOTIFICAR esta resolución, que agota la vía administrativa, a la interesada 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 competente territorialmente, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, y en este caso se tendrá que esperar a su resolución.

Expedient 3368/2019. Llicència o Autorització Urbanística		
Favorable	Tipus de votació:	Tipus de majoria: Unanimitat
	Ordinària	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0	



Ajuntament d' Andratx

Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al expediente n.º 3368/2019, incoado en este Ayuntamiento por D. STEPHAN SCHAMBACH, correspondiente a la licencia urbanística REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, licencia de obras otorgada en fecha 26 de agosto de 2022 (P. Básico), y consta informe técnico favorable de fecha 28 de abril de 2023 (P. Ejecución) con posterior licencia de MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DELAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 3368/2019) de fecha de 11 de octubre de 2024, para las obras situadas en CARRER TAMBOR, 9 – URB. PUIG DE MARMACEN (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 6968001DD4766N0001DA, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 14 de mayo de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-6384), se emite el correspondiente informe jurídico en base a los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 26 de agosto de 2022, la Junta de Gobierno Local acuerda otorgar la licencia urbanística de obras de REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (PROY. BÁSICO) en CARRER TAMBOR, 9, de la Urbanización Puig de Marmacen del Puerto de Andratx, y notificada en fecha de 15 de septiembre de 2022, sujeta a los siguientes plazos:

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

En las condiciones particulares de la licencia se indica que: *“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*



Ajuntament d' Andratx

Reglamento para la isla de Mallorca”.

SEGUNDO. El 22 de diciembre de 2022, el interesado presenta el proyecto de ejecución (R.G.S. n.º 2022-S-RE-10998), que es informado favorable en fecha de 21 de abril de 2023.

TERCERO. El 28 de abril de 2023 se emite nuevo informe técnico respecto la nueva documentación aportada en relación al proyecto básico, que anula y sustituye el anterior, que se notifica el 15 de mayo de 2023.

CUARTO. El 25 de mayo de 2023 se emite el Decreto 2023-1416 que declara *“la suspensión del plazo establecido en la licencia 3368/2019, para la reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada con piscina, otorgada a INVERSIONES MONTAÑAS Y ARROLLOS 2018 SL, hasta que se apruebe el proyecto de modificación durante el transcurso de las obras presentado (Expediente 3357/2023)”* que el interesado recibe mediante comparecencia en sede electrónica el 7 de junio de 2023.

QUINTO. El 11 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local emite acuerdo por el que se concede la licencia urbanística de obras de MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DELAS OBRAS DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 3368/2019), que el interesado recibe mediante comparecencia en sede electrónica el 21 de octubre de 2024.

SEXTO. El 23 de junio de 2025, la parte interesada, registra la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia y documentación adjunta, en cumplimiento de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8554):

“En relación con la licencia de obras del EXP 3368/2019 para construcción de Vivienda Unifamiliar Aislada y Piscina en CALLE TAMBOR 9 del T.M. de Andratx.

Se solicita la PARALIZACION DE LOS PLAZOS DE LA LICENCIA DE OBRAS desde el 1 de julio hasta el 31 de agosto, para cumplir con la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente Contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones”

SÉPTIMO. El 22 de agosto de 2025, la celadora municipal emite informe en el que se hace constar lo siguiente:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 35 de 132



Ajuntament d' Andratx

“Personada en la citada situació el dia 23/07/2025, 08/08/2025 i 22/08/2025 es comprova que les obres d’excavació estan aturades i l’obra està completament tancada. Hi ha el cartell informatiu de l’obra però aquest no té la informació corresponent.”

OCTAVO. El 29 de agosto de 2025, la Junta de Gobierno Local emite acuerdo de *“suspensión del plazo para la ejecución de las obras de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 3368/2019), desde el 1 de julio de 2025 hasta el 31 de agosto de 2025, en aplicación de lo establecido en la “Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.”.*

NOVENO. El 14 de mayo de 2026, el interesado solicita suspensión temporal del plazo de ejecución de las obras entre el 1 de julio y el 31 de agosto de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-6384) *“ante la imposibilidad de ejecutar determinados trabajos previstos durante el periodo estival conforme a las limitaciones establecidas en la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Andratx (BOIB nº 89, de 06/07/2024), se comunica que las obras permanecerán paralizadas durante los meses de julio y agosto de 2026, solicitándose asimismo la suspensión del cómputo del plazo de ejecución de la licencia durante dicho periodo”.*

DÉCIMO. El 29 de mayo de 2026 se emite requerimiento de aclaración del estado de ejecución de las obras del expediente 3368/2019.

UNDÉCIMO. El 2 de junio de 2026, en interesado presenta escrito de respuesta al requerimiento en el que expone lo siguiente (R.G.E.nº 2026-E-RE-7380):

“Que, en relación con el requerimiento recibido, se informa a ese Ayuntamiento de que las obras situadas en Calle Tambor 9, de este término municipal, se encuentran actualmente iniciadas y en curso, situándose su grado de ejecución en aproximadamente entre el 9 % y el 9,5 %.

Asimismo, se informa de que las obras permanecerán paralizadas entre el 1 de julio y el 31 de agosto, debido a la imposibilidad de ejecutar determinados trabajos previstos durante el periodo estival, de conformidad con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones del Ayuntamiento de Andratx.”



Ajuntament d' Andratx

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La normativa aplicable es la siguiente:

- Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx 2024.
- La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears
- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears
- 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.

SEGUNDO.- El artículo 23.2 y 23.3 de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* establecen:

“2.- Los equipos y las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en estos trabajos cumplirán lo establecido en la normativa sectorial aplicable, no pudiendo superar los niveles de ruido que se establecen en el capítulo III de esta Ordenanza, y las máquinas de uso al aire libre en particular, las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o la norma que lo sustituya. En cualquier caso, los sistemas o equipos complementarios que se utilicen serán los más adecuados para reducir la contaminación acústica.

Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización de medios mecánicos o herramientas de trabajo que, por sus propias características y, con independencia de su inclusión o no en los anexos del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, producen ruidos o vibraciones molestas de difícil o imposible corrección, como pueden ser martillos neumáticos, compresores, picadoras, grúas, excavadoras, hormigoneras, sierras mecánicas, perforadores, vehículos pesados y otros similares; puesto que todos estos emisores

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 132



Ajuntament d' Andratx

acústicos tienen un nivel de potencia acústica (Lw) muy superior a los límites establecidos en esta Ordenanza, por lo que se considera necesario establecer medidas de prevención de la contaminación acústica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la disposición adicional única del referido Real Decreto 212/2002.

3.- El horario de trabajo estará comprendido entre las 8 y las 19 horas los días laborables, de lunes a viernes, y entre las 10 y las 18 horas los sábados. Los domingos y festivos, así como jueves y sábado santo, no se podrán ejecutar ningún tipo de obra durante todo el día.

Como excepción a esta regla general, el horario de máquinas picadoras y trabajos de excavación, será el siguiente:

a) En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.

b) En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.

c) En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general.”

TERCERO.- El plazo de la licencia n.º 3368/2019 ha estado suspendido durante los siguientes intervalos:

- por la presentación del proyecto de modificaciones durante el transcurso de las obras n.º 3357/2023, desde el 19 de abril de 2023 hasta el 11 de octubre de 2024, fecha en la cual fue autorizado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local.

- por la solicitud de suspensión desde el 1 de julio de 2025 hasta el 31 de agosto de 2025, en cumplimiento, de la “Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones” por Acuerdo de 29 de agosto de 2025 de Junta de Gobierno Local

CUARTO.- 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 constitución de la Junta de Gobierno Local.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 38 de 132



Ajuntament d' Andratx

De conformidat 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.- DECLARAR la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 3368/2019), desde el 1 de julio de 2026 hasta el 31 de agosto de 2026, en aplicación de lo establecido en la *“Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx.”*

SEGUNDO.- NOTIFICAR esta resolución a las personas interesadas, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Expedient 4547/2020. Llicència o Autorització Urbanística				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relació amb l'expedient núm 4547/2020, relatiu a la **sol·licitud de llicència d'obres del projecte bàsic d'enderroc i d'obra**, situat a C/ ORADA, 31, 07157, PORT D' ANDRATX, amb referència cadastral 7964009DD4776S0001OM, sol·licitat per Alexander Robert i Dagmar Monika Stenzel, s'emet el següent INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, de conformitat amb l'article 371 del Reglament General de la Llei d'ordenació i ús del sòl, i d'acord amb els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 10 de juny de 2020, els interessats sol·liciten la llicència d'obres del



Ajuntament d' Andratx

projecte bàsic de **d'enderroc i d'obra**, situat a C/ ORADA, 31, 07157, PORT D' ANDRATX, amb referència cadastral 7964009DD4776S0001OM, amb registre d'entrada núm 2020-E-RE-2320.

SEGON. El 2 de juliol de 2020 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 10 d'agost de 2020, es remet l'Autorització de l'Agència Estatal de Seguretat Aeria de data de 7 d'agost de 2020, amb registre d'entrada núm 2020-E-RC-6073, que estableix els següents condicionants:

«Por tanto, AESA:

ACUERDA

AUTORIZAR la demolición y construcción de la vivienda con piscina, la instalación de la grúa torre y el uso de la autogrúa.

CONDICIONADO A

Los valores de altura y elevación indicados en la tabla anterior para la vivienda, para la grúa torre y para la autogrúa, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas.

Si es necesaria la utilización de otros medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.

El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.

AESA podrá inspeccionar las servidumbres aeronáuticas y el cumplimiento de los acuerdos de autorización en materia de servidumbres aeronáuticas de acuerdo a lo establecido en el art. 22 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea y en el art. 33.4 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas,



Ajuntament d' Andratx

modificado por el RD 297/2013, de 26 de abril.

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso de alzada ante la Directora de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en los términos señalados en el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El plazo para interponerlo es de un mes desde el día siguiente a la recepción de este acuerdo.»

QUART. El 17 de setembre de 2020, el promotor de les obres aporta projecte refòs amb registre d'entrada núm 2020-E-RE-4564.

CINQUÈ. El 20 d'abril de 2023 s'emet informe tècnic amb les següents deficiències:

«6. INFORME TÈCNIC:

*Vista la documentació presentada amb numero de registre **2020-E-RE-4564**, per la substanciació de deficiències, s'emet el següent informe:*

- 1. Per tal de poder valorar el còmput de paràmetres i la correcta implantació de l'edificació sobre el terreny, caldrà que el plànol topogràfic aportat sigui l'original, sense alteracions ni variacions de les corbes de nivel. De la mateixa manera, als plànols d'alçats laterals i als de seccions, s'haurà de solapar la línia de terreny natural amb l'edificació projectada.*
- 2. Tal i com regula la Norma 131 de les NS 2007, el còmput d'ocupació s'haurà de fer per plantes i caldrà adjuntar els corresponents esquemes de superfície ocupada, superfície edificada i volum edificat.*
- 3. Segons es grafia al plànol B02, la rampa d'accés a la cotxeria és superior a 4 m d'amplada, i no compleix amb el que indica la Norma 26.3 de les NS 2007, a on diu que els soterranis podran ser accessibles, en cas d'ús d'aparcament, mitjanant accessos no superiors a 4 m d'amplada.*
- 4. Al plànols B07 i B08 es veu com els murs que donen accés a l'aparcament de soterrani superen l'alçada permesa a la zona dels 4m de reculada a via pública. De la mateixa manera, tot element constructiu que superi els 2m d'alçada haurà de computar-se a tots els efectes.*
- 5. El número de seccions del projecte bàsic presentat són insuficients a l'hora de fer les comprovacions pertinents. Caldrà aportar el projecte definit amb els plànols que calgui, tal i com regula a Norma 9.A.4 de les NS 2007. Caldrà aportar més seccions, tant longitudinals com transversals, per tal de valorar el*



Ajuntament d' Andratx

compliment de la normativa aplicable.

6. *Tal i com s'indica a la Norma 25 de les NS'2007, s'haurà de justificar que no es fan moviments de terres que produeixin desnivells superiors a 1 m respecte de la línia del terreny natural a la zona de reculada.*

*Per tot quant s'ha exposat **s'hauran d'esmenar les deficiències** abans esmentades per poder continuar amb la tramitació de l'expedient.»*

SISÈ. El 21 de juny de 2026, l'interessat presenta projecte refós amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-7296.

SETÈ. El 29 d'agost de 2024, s'emet nou informe tècnic de amb les següents deficiències:

1. *S'han presentat esquemes de justificació dels paràmetres urbanístics si be es fan les següents observacions:*
 - *Tant en edificabilitat, volum com ocupació computen el sumatori de superfície tancada totes les plantes mesurades per la cara exterior dels tancaments. Amb la nova proposta presentada s'ha computat la superfície fins al pla del vidre i no la corresponent a la cara exterior del pla de façana que es correspon amb la línia exterior del dintell o façana.*
2. *També son computables al 100% els porxos o terrasses cobertes, considerant-se que generen porxo els vols de coberta o ràfecs menor a 1m si son transitables i majors a 1m, transitables o no. No es disposa de cotes suficients per poder revisar el vol de planta pis sobre planta baixa però en tot cas també seria computable els trams enjardinats contigus a les terrasses.*
3. *Sembla que el valor d'alçada adoptat per computar el volum de planta pis no es correspon amb les seccions presentades. Si fossin correctes les alçades indicades al volum estaria superant-se l'alçada reguladora màxima permesa per planejament.*
4. *Al esquema de justificació de la superfície mínima enjardinada, s'han computat elements que no ho son com alguns murs o la terrassa del dormitori de planta pis.*
5. *La Norma 29 determina els elements permesos per sobre de l'alçada*



Ajuntament d' Andratx

regulador màxima entre els que no està permesa la construcció de pèrgoles.

6. *S'haurà de definir si son objecte del projecte els tancaments a mitgera i en tal cas hauran de definir-se.*

7. Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat **s'hauran d'esmenar les deficiències** abans esmentades per poder continuar amb la tramitació de l'expedient.»*

VUITÈ. El 27 de novembre de 2024, l'interessat presenta projecte refós amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-13728.

NOVÈ. El 12 de maig de 2026 s'emet tercer informe tècnic de deficiències:

«Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada amb número de registre 2024-E-RE-13728, Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat per l'arquitecte Moritz R. Lehnigk, sense visar, s'emet el següent informe:

- 1. En relació a la deficiència número 3 de l'informe tècnic de data 29/08/2024 es presenten alçats dels tancaments a mitgera però aquests no compleixen amb la normativa ja que les alçades màximes que determina el planejament són respecte del terreny natural.*
- 2. Amb el darrer projecte refós presentat, ja no consta la inclusió de l'enderroc de l'edificació existent. Haurà de presentar-se un projecte refós complet.»*

DESÈ. El 15 de juny de 2026, el promotor de les obres presenta projecte refós amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-8077.

ONZÈ. El 8 de setembre de 2026, s'emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

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

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

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre. *Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre*



Ajuntament d' Andratx

de 2017 (BOIB núm 160, de 29-12-17).

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB nº66, de 30-04-15).

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

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

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

Zonificació: **UNIFAMILIAR AÏLLADA (U)**

Parcel·la mínima 1000m²
Façana mínima 20m (8m en fons de sac)
Ocupació màxima 30%
Coeficient edificabilitat 1m³/m² o 1,2 *
Aprofitament màxim 0,33 m²/m² o 0,40 m²/m²*
Volum Màxim 2100m³
Alçada reguladora 7m
Alçada màxima 8,5m
Núm. plantes 2
Reculades A alineació a carrer o ELP 4m / A mitgeres, 3m
Separació entre edificis 6m
Àrea enjardinada mínima 40%
Índex d'ús residencial 1 habitatge / parcel·la

**Paràmetres aplicables a parcel·les inferiors a la mínima*

**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.*

Altres organismes:

AESA: Consta informe de l'AESA, de dia 7 d'agost de 2020, per a la demolició i

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKTTP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 44 de 132



Ajuntament d' Andratx

construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i instal·lació de grua torre, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe (2020-E-RC-6073).

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:

LO-275/1982: Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat (JGL 22.11.1982).

LO-388/1982: Construcció de piscina annexa a habitatge (JGL 27.12.1982)

PRG-419/1983: Pròrroga de LO-275/1982 (JGL 30.11.1983)

PRG-377/1984: Pròrroga de LO-275/1982 (JGL 4.2.1985)

PRG-80/1986: Pròrroga de LO 275/1982 (JGL 22.04.1986)

PRG-99/1987: Pròrroga de LO 275/1982 (JGL 12.05.1987)

SO-10/1988: Construcció d'escala exterior

LO-214/1988: Construir escala exterior (JGL 23.05.1988)

PRG-378/1988: Pròrroga de LO 275/1982 (JGL 19.09.1988)

SO-72/1988: Construcció de sala de màquines per a piscina

CFO-34/1994: Certificat de primera ocupació (Comissió de govern 10.03.1995)

ME-309/2004: Reparacions de terrasses, façanes, pintar, construir pèrgola i reparar piscina

1397/2026: Certificat ETV

5182/2026: Certificat ETV

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar:

- **enderroc:** 39.970.- € (no inclou capítol de seguretat i salut)
- **obra nova:** 958.000.- € (inclou capítol de seguretat i salut de 23.950,00)

Terminis: Inici de les obres: 6 MESOS

Finalització de les obres: 24 MESOS

5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:



Ajuntament d' Andratx

1. *Es tracta d'un projecte d'enderroc d'edificació existent i projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina a la situació de l'encapçalament.*
2. *La parcel·la sobre la que es projecta la construcció d'un habitatge és inferior a la mínima si bé aquesta ja tenia una superfície inferior a la mínima segons parcel·lari de la urbanització i segons projecte de la construcció de l'habitatge existent (LO-275/1982). Aquesta superfície de parcel·la inferior consta coordinada al registre i al cadastre.*
3. *Vista la documentació presentada per l'esmena de deficiències, amb número de registre 2026-E-RE-8077, Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, redactat per l'arquitecte Moritz R. Lehnigk, sense visat, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte presentat amb número de registre 2026-E-RE-8077 integrat per la següent documentació:

- *projecte d'enderroc d'edificació existent, projecte visat COAIB 11/08110/20 de data 17/09/2020*
- *projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, projecte sense visat col·legiat*

redactat per l'arquitecte Moritz R. Lehnigk, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada, així com al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes»

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 46 de 132



Ajuntament d' Andratx

(LUIB) i en el 371 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca (RGLOUS).

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

«**AESA:** Consta informe de l'AESA, de dia 7 d'agost de 2020, per a la demolició i construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i instal·lació de grua torre, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe (2020-E-RC-6073).»

SEGON. D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, el 8 de setembre de 2026 s'emet informe tècnic favorable del "el projecte presentat amb número de registre 2026-E-RE-8077 integrat per la següent documentació:

- projecte d'enderroc d'edificació existent, projecte visat COAIB 11/08110/20 de data 17/09/2020
- projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, projecte sense visat col·legiat

redactat per l'arquitecte Moritz R. Lehnigk, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada, així com al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organisme”

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



Ajuntament d' Andratx

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 d'enderroc i d'obra, situat a C/ ORADA, 31, 07157, PORT D' ANDRATX, amb referència cadastral 7964009DD4776S0001OM**, ** sol·licitat per Alexander Robert i Dagmar Monika Stenzel, projecte presentat amb número de registre 2026-E-RE-8077 integrat per la següent documentació: projecte d'enderroc d'edificació existent, projecte visat COAIB 11/08110/20 de data 17/09/2020 i projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, projecte sense visat col·legiat redactat per l'arquitecte Moritz R. Lehnigk, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONAT** a:

- **informe d'AESA, de dia 7 d'agost de 2020**

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

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

Zonificació: UNIFAMILIAR AÏLLADA (U)

2. PRESSUPOST

Pressupost de les obres a executar:

- enderroc: 39.970.- € (no inclou capítol de seguretat i salut): trenta-nou mil nou-cents setanta euros
- obra nova: 958.000.- € (inclou capítol de seguretat i salut de 23.950,00.- €) nou-cents cinquanta-vuit mil euros

3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos
- Termini de finalització de les obres: 24 mesos

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

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: 2026-0040 Data: 06/10/2026



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 29-12-17).

REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 2/2014, DE 25 DE MARÇ: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB nº66, de 30-04-15).

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

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

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

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

Aquests terminis se computaran des la data de notificació de la llicència, o del transcurs del termini d'un mes des de la presentació a què es refereix l'article 152.6 anterior.

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

4. Tenen dret a obtenir una segona i darrera pròrroga del termini de finalització de les obres, per la meitat del termini establert a la primera pròrroga, si la sol·liciten 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



Ajuntament d' Andratx

termini de presentació de la sol·licitud i els efectes derivats de l'article 51 d'aquesta llei són els mateixos del punt anterior.

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

6. Una vegada que ha caducat la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

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

TERCER. L'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, als interessats amb indicació dels recursos que procedeixin:

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

- Pressupost de les obres a executar:

- enderroc: 39.970.- € (no inclou capítol de seguretat i salut): trenta-nou mil nou-cents setanta euros
- obra nova: 958.000.- € (inclou capítol de seguretat i salut de 23.950,00.- €) nou-cents cinquanta-vuit mil euros

Expedient 1058/2021. Llicència o Autorització Urbanística				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relació amb l'expedient n. **1058/2021**, relatiu a la sol·licitud de la **LLICÈNCIA DE LEGALITZACIÓ DE REFORMA I PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU D'OBRES AMPLIACIÓ D'HABITATGE I DEMOLICÓ D'ANNEXES IL·LEGALITZABLES**, situat a C/ Clavell, 29, Camp de Mar, amb referència catastral 9273003DD4797S0001ZW, sol·licitat per PIERRE FELIX RUSCH, s'emet el següent INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, de conformitat amb l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i de l'article 371 del Reglament General de la Llei d'ordenació i ús del sòl, i d'acord amb els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 13 de gener de 2021, l'interessat presenta registre d'entrada per a la sol·licitud de **LLICÈNCIA DE LEGALITZACIÓ DE REFORMA I AMPLIACIÓ D'HABITATGE AMB PROJECTE D'ENDERROC D'ANNEXES IL·LEGALITZABLES**, situat a C/ Clavell, 29, Camp de Mar, amb referència catastral 9273003DD4797S0001ZW, amb registre d'entrada núm 2021-E-RE-164.



Ajuntament d' Andratx

SEGON. El 27 de maig de 2021, es remet sol·licitud d'autorització a AESA.

TERCER. El 4 de juny de 2021, la zeladora municipal emet informe d'inspecció en el que exposa el següent:

“Personada en la dirección anteriormente citada y tras la inspección ocular, la inspectora de obras que suscribe, comprueba que la vivienda se encuentra en la misma situación que la reflejada en los planos para su legalización.”

QUART. El 15 de juny de 2021, AESA emet autorització en matèria de servituds aeronàutiques de la reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar i la legalització d'annexos CONDICIONADA a:

“No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda tras su reforma y ampliación y para la actuación proyectada, incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos (carteles, iluminación, etc.) o cualquier añadido sobre las mismas, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la ejecución de las actuaciones proyectadas.

Si es necesaria la utilización de medios auxiliares que superen la altura y elevación autorizadas, deberá solicitarse la correspondiente autorización de forma previa y preceptiva a su instalación, haciendo referencia a este expediente.

El incumplimiento de los puntos anteriores del condicionado que afecte al correcto funcionamiento de la instalación radioeléctrica de ayuda a la navegación aérea NDB de Andratx supondrá la revocación y la pérdida de validez y legitimidad de la presente autorización y devengará la correspondiente responsabilidad contenida en la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, pudiéndose incoar, en su caso, el oportuno expediente sancionador.

De acuerdo con el art. 22 de la Ley 21/2003, de 7 de julio, de Seguridad Aérea, se comunica que la Agencia Estatal de Seguridad Aérea tendrá además las facultades de inspección y vigilancia en relación exclusiva al cumplimiento de los acuerdos que en cada caso específico se hayan adoptado en virtud de la aplicación del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por el RD 297/2013, de 26 de abril.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 52 de 132



Ajuntament d' Andratx

Contra el presente acuerdo, podrá interponerse recurso de alzada ante la Directora de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, en los términos señalados en el art. 112.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. El plazo para interponerlo es de un mes desde el día siguiente a la recepción de este acuerdo”.

CINQUÈ. El 26 de maig de 2023 s'emet informe tècnic amb les següents deficiències:

“- Tal i com regula la Llei Hipotecària, en cas d'existir més d'un 5% de discrepància entre la superfície cadastral (1.141 m2), la registrada al registre de la propietat (1.017 m2), i projecte (1.141 m2) caldrà regularitzar i justificar la seva cabuda.

- La documentació aportada es considera insuficient ja que no consta cap plànol de cobres de nivell superposat amb les plantes ni la seva relació amb el terreny natural als alçats i seccions ni tampoc cap justificació del compliment de l'alçada reguladora o l'alada màxima a les seccions, i per tant, no es pot determinar el número de plantes computables amb base a aquest criteri. D'aquesta manera, tampoc no es poden contabilitzar els paràmetres d'ocupació, aprofitament o volum. Tampoc queda justificada la separació entre edificacions a dins la mateixa parcel·la, etc... D'acord amb l'article 152 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears, el projecte tècnic ha de concretar les mesures de garantia suficients per a la realització adequada de l'actuació, i ha de definir les dades necessàries per tal que l'òrgan municipal competent pugui valorar si s'ajusta a la normativa aplicable.

- Ja que es tracta d'una legalització de reforma i ampliació d'una edificació existent, s'haurà de justificar al document de la memòria descriptiva el compliment de la Norma 70 de les NS 2007, sobre obres permeses a edificacions existents.”

SISÈ. L'11 de gener de 2024 s'emet requeriment de documentació amb advertència de caducitat de l'expedient en el termini de tres mesos sense presentar la documentació requerida.

SETÈ. El 22 de gener de 2025, TESSO SON VIDAL SL presenta sol·licitud de legalització de les modificacions en el transcurs de les obres, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-935.

VUITÈ. En la mateixa data, l'interessat rep el requeriment.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 132



Ajuntament d' Andratx

NOVÈ. El 6 de març de 2024, el promotor de les obres presenta projecte refòs amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-2591.

DESÈ. El 20 de setembre de 2024, l'interessat presenta nou registre d'entrada núm 2024-E-RE-10532 amb el projecte refòs.

ONZÈ. El 23 d'abril de 2025, l'interessat adjunta l'escriptura rectificativa de la superfície del solar amb nota simple actualitzada, amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-5207.

DOTZÈ. El 26 de maig de 2025, el promotor de les obres presenta instància on sol·licita que *"a pesar d'haver-se iniciat la tramitació amb la normativa anterior es continuï en aquest cas, prenent les NNSS aprovades al maig de l'any 2023 i vigents en l'actualitat com a normativa d'aplicació fins a la concessió de llicència de legalització i per a les obres pendents"*, amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-7269.

TRETZÈ. El 13 de gener de 2021 s'emet informe tècnic amb les següents deficiències:

"Vista la documentació presentada en data 20.04.2024 amb registre núm. 2025-E-RE-10532, es presenta projecte refòs per a l'esmena de deficiències de l'informe tècnic anterior de data 12.07.2024. Vist l'escrit de data 05.05.2025, es sol·licita que el projecte s'informi amb les NS 2023, s'informa el següent:

- 1. Els dipòsits soterrats computen en ocupació, s'haurà de justificar el seu compliment sense superar el 30% d'ocupació màxima permesa.*
- 2. El dipòsit (annexo3) no es pot legalitzar perquè no està permès dipòsits en zona d'endinsada, per tant, s'haurà de condemnar.*
- 3. El dipòsit junt a l'habitatge està en superfície i per tant ha de computar l'aprofitament. (Art. 24. 4. b))*
- 4. La terrassa on es situa les places d'aparcament incompleixen l'art. 32. 2. Només es podrà justificar una plaça d'aparcament obligatòria i l'accés per als vianants a l'habitatge.*
- 5. La bugaderia de planta baixa ha de estar oberta. (Art. 46. 2)"*

CATORZÈ. El 5 d'agost de 2025, el promotor de les obres presenta projecte refòs



Ajuntament d' Andratx

amb número de registre 2026-E-RE-2838.

QUINZÈ. El 21 de setembre de 2026, l'Arquitecta municipal 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: URBANITZABLE P1/CM (PORT D'ANDRATX)

Acta de recepció de la urbanització de data 03/04/18.

Qualificació: U – UNIFAMILIAR

2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT:

1. Parcel·la mínima:.....1.000 m2
2. Façana mínima:.....20 m
3. Fons de sac.....8 m
4. Coeficient d'ocupació:.....30%
5. Coeficient d'aprofitament sobre terreny: 0,33 m2/m2(< o =1.000m2)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 132



Ajuntament d' Andratx

6. 0,40
m2/m2(>1.000m2)
7. Coeficient d'aprofitament sota terreny:.....0,33 m2/m2
8. Superfície màx. sobre terreny per edifici:.....700 m2
9. Altura reguladora màx:.....7,5 m
10. Altura total màx.:.....10,5 m
11. N° màx.de plantes sobre terreny:.....2 (PB+1PP)
12. N° màx.de plantes sota terreny:.....1
13. Ordenació:.....Aïllada
14. Endinsades:
- 14.1. A alineació de carrer i E.L.P.:.....4 m
- 14.2. A mitgera:.....3 m
- 14.3. Fons:.....3 m
15. Separació mín. entre edificis si la suma de les seves superfícies es superior a 700m2:.....6 m
16. Àrea enjardinada mínima:.....40%
17. Índex d'intensitat d'us residencial: 1 hab/1000 m2

3.- ORGANISMES:

· **AESA:** Consta autorització d'Aesa (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) en base al Decret 584/1972 de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, de data 15 de juny de 2021 i rebut en data 22/06/2021 i E-RC-5299.

· **APR Vulnerabilitat d'aqüífers:**

Segons el Decret Llei 1/2016, de 12 de gener, **exceptua necessitat d'informe** per part de la Conselleria d'Agricultura, Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, **amb el compliment d'una sèrie de condicionants** (escrit de la Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics de R.G.E.: 750 amb data 26/01/2016.)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 132



Ajuntament d' Andratx

Els condicionants són:

- 1. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*
- 2. Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.*

4.- EXPEDIENTS RELACIONATS:

LO 1982/442: Parcel·lació (Aprovada 18.07.1983)

LO 1983/180: Construcció de xalet unifamiliar. (Llicència atorgada en data 19.09.1983)

LO 1988/470: Reparcel·lació. Agrupació de les parcel·les 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8, de la manzana E, en una única parcel·la de 12.591 m². Aquesta agrupació no va complir amb la segona condició i per tant no té efecte.

SO 1988/50: Obres que no s'ajusten a la parcel·lació i no disposen de llicència

ME 2004/333: Reparacions de teulada de cotxeria i humitats interiors.

IU 4/2014 (4836/2019): Construcció de cotxeria de 30 m² sense llicència.

***5.- PRESSUPOST: ***

Legalització d'elements existents:.....212.723,35.-€

Reforma, ampliació, piscina i demolicions:.....57.234,36.-€

6.- TERMINIS:

Termini per començar: 6 mesos.

Termini per executar: 3 anys.

7.- INFORME TÈCNIC:

***Antecedents ***

D'una banda, consta la construcció d'un habitatge unifamiliar amb núm. d'expedient LO 180/1983, amb llicència de data 19.09.1983. La parcel·la que té una superfície de 1.016m² correspon amb una de les parcel·les resultants de la parcel·lació LO 1982/442.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 132



Ajuntament d' Andratx

D'altra banda, posteriorment, consta llicència d'agrupació de solars (LO 1988/470) en un únic solar de 12.591 m2. La parcel·la del present expedient forma part d'aquesta agrupació.

Amb les eines que tinc a la meua disposició, no s'ha trobat cap llicència de parcel·lació/segregació posterior que coincideixi amb la parcel·la objecte del projecte en forma i superfície. No obstant això, la llicència LO 1988/470 no va complir amb la segona condició i per tant no té efecte.

Vist el projecte refós presentat en data 06.03.2024 amb E-RE-2591, les obres sol·licitades consisteixen en la legalització de la reforma i ampliació d'un habitatge existent i la demolició d'uns annexes il·legalitzables. Revisat el projecte, es van detectar les següents deficiències segons informe de data 12.07.2024:

- «Segons nota simple registral aportada en data 13.01.2021 i E-RE-164 la descripció de l'habitatge i la parcel·la correspon amb la llicència concedida de construcció de l'habitatge amb núm. d'expedient 1983/180. Posteriorment consta un expedient d'agrupació de parcel·les amb núm. 1988/470, aprovada en data 18.07.1983 que inclou la parcel·la objecte del present expedient.

S'haurà de justificar l'origen de la parcel·la, en forma i superfície.

- Únicament consta com a legal l'habitatge de l'expedient 1983/180. La resta de les obres i/o edificacions son en aquest moment il·legals. Els plànols presentats no reflecteixen bé les obres que es volen legalitzar, demolir, etc...S'haurà de grafiar clarament:

- En primer lloc, tot allò que no es correspongui amb l'habitatge legalment construït.
- Indicar quines parts es demoleixen perquè no es possible la seva legalització.
- Quines parts o obres es volen legalitzar perquè compleixen amb la normativa urbanística (NS 2007, segons norma 70)
- Al quadre urbanístic també s'ha de justificar el paràmetre del volum m3/m2.»

*Vista la documentació aportada en data 23.04.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-5207, **s'adjunta escriptura rectificada de la superfície del solar**, amb nota simple actualitzada i plànol georreferenciat. Per tant, la superfície registral es de*



Ajuntament d' Andratx

1.140,58m2 i segons cadastre de 1.141m2. La parcel·la corresponent amb la llicència concedida de construcció de l'habitatge amb núm. d'expedient 1983/180 es bastant semblant a diferència d'alguns límits amb els veïns que s'han anat modificant al llarg dels anys. Amb la rectificació en el registre, **la primera deficiència ha quedat resolta.**

Vista la documentació presentada en data 20.04.2024 amb registre núm. 2025-E-RE-10532, es presenta projecte refós per a l'esmena de deficiències de l'informe tècnic anterior de data 12.07.2024. Vist l'escrit de data presentat en data 26.05.2025 amb registre núm. 2025-E-RE-10351, es sol·licita que el projecte s'informi amb les NS 2023. En data 30/05/2025 es van informar les següents deficiències:

1. «Els dipòsits soterrats computen en ocupació, s'haurà de justificar el seu compliment sense superar el 30% d'ocupació màxima permesa.
2. El dipòsit (annexo3) no es pot legalitzar perquè no està permès dipòsits en zona d'endinsada, per tant, s'haurà de condemnar.
3. El dipòsit junt a l'habitatge està en superfície i per tant ha de computar l'aprofitament. (Art. 24. 4. b))
4. La terrassa on es situa les places d'aparcament incompleixen l'art. 32. 2. Només es podrà justificar una plaça d'aparcament obligatòria i l'accés per als vianants a l'habitatge.
5. La bugaderia de planta baixa ha de estar oberta. (Art. 46. 2)»

Vista la documentació presentada en data 05/08/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-10351, es va presentar projecte refós amb núm. de visat 11/08833/25 de data 04/08/2025, per a l'esmena de deficiències de l'informe tècnic anterior de data 30/05/2025. En data 06/02/2026, es va informar el següent:

1. Ha quedat resolta.
2. El dipòsit (annexo 3) s'ha reduït però s'ha de condemnar completament la part situada en zona d'endinsada, ja que no es pot legalitzar.
3. Ha quedat resolta.
4. En la plataforma d'aparcament de l'endinsada apareixen grafiats uns espais que semblen de doble alçada, que no estan justificats. S'hauran d'eliminar. (Plànol



Ajuntament d' Andratx

A01)

5. Els aparells rentadora/secadora, no es poden ubicar en el vestíbul d'entrada. Haurà de complir amb l'Art. 46.

Per poder continuar amb la tramitació del present expedient, s'havien d'esmenar les deficiències citades anteriorment, que son:

1. El dipòsit (annexo 3) s'ha reduït però s'ha de condemnar completament la part situada en zona d'endinsada, ja que no es pot legalitzar.
2. En la plataforma d'aparcament de l'endinsada apareixen grafiats uns espais que semblen de doble alçada, que no estan justificats. S'hauran d'eliminar. (Plànol A01).
3. Els aparells rentadora/secadora, no es poden ubicar en el vestíbul d'entrada. Haurà de complir amb l'Art. 46.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 05/03/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-2838, es va presentar projecte refós amb núm. de visat 11/03259/26 de data 05/03/2026, per a l'esmena de deficiències de l'informe tècnic anterior de data 06/02/2026. Les deficiències requerides queden resoltes.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 05/03/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-2838, amb núm. de visat 11/03259/26 de data 05/03/2026, CONDICIONADA a les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers** 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.»

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 132



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

TERCER.- D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, en data 21 de setembre de 2026, s'emet informe tècnic favorable del projecte de legalització presentat en data 05/03/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-2838, amb núm. de visat 11/03259/26 de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 61 de 132



Ajuntament d' Andratx

data 05/03/2026, CONDICIONADA a les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre que es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.

QUART.- De conformitat amb el que es preveu en el Decret 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

PRIMER.- Concedir la **LLICÈNCIA DE LEGALITZACIÓ DE REFORMA I PROJECTE BÀSIC I EXECUTIU D'OBRES AMPLIACIÓ D'HABITATGE I DEMOLICÓ D'ANNEXES IL·LEGALITZABLES**, situat a C/ Clavell, 29, Camp de Mar, amb referència catastral 9273003DD4797S0001ZW, sol·licitat per l'entitat PIERRE FELIX RUSCH, presentat en data 05/03/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-2838, amb núm. de visat 11/03259/26 de data 05/03/2026, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONAT** a les condicions per:

- **APR Vulnerabilitat d'aqüífers**

- **Condicionants de l'autorització d'AESA de data 15 de juny de 2021**

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: URBANITZABLE P1/CM (PORT D'ANDRATX)

Acta de recepció de la urbanització de data 03/04/18.

Qualificació: U – UNIFAMILIAR

2. PRESSUPOST:

Legalització d'elements existents:.....212.723,35.-€ ; dos-cents dotze mil set-cents vint-i-tres mil euros amb trenta-cinc cèntims

Pressupost de la reforma, ampliació, piscina i demolicions:.....57.234,36.-€ ;

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 62 de 132



Ajuntament d' Andratx

cinquanta-set mil dos-cents trenta-quatre euros amb trenta-sis cèntims

3. TERMINIS:

Termini per començar: 6 mesos.

Termini per executar: 3 anys.

4. NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL:

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)

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

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

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

Aquests terminis se computaran des la data de notificació de la llicència, o del transcurs del termini d'un mes des de la presentació a què es refereix l'article 152.6

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 63 de 132



Ajuntament d' Andratx

anterior.

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

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

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

6. Una vegada que ha caducat la llicència urbanística, l'òrgan municipal competent ho ha de declarar i ha d'acordar-ne l'extinció dels efectes, d'ofici o a instància de terceres persones i amb l'audiència prèvia de la persona titular.

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

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

QUART.- NOTIFICAR aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, a l'entitat interessada amb indicació dels recursos que procedeixen:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 64 de 132



Ajuntament d' Andratx

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.

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

Legalització d'elements existents:.....212.723,35.-€ ;
dos-cents dotze mil set-cents vint-i-tres mil euros amb trenta-cinc cèntims

Pressupost de la reforma, ampliació, piscina i demolicions:.....57.234,36.-€ ;
cinquanta-set mil dos-cents trenta-quatre euros amb trenta-sis cèntims

SISÈ.- Donar trasllat a l'Àrea de Disciplina Urbanística, als efectes oportuns.

Expedient 1806/2020. Llicència o Autorització Urbanística				
Favorable	Tipus de votació:		Tipus de majoria: Unanimitat	
	Ordinària			
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al **expediente n.º 1806/2020**, relativo a la solicitud de Llicència o Autorització Urbanística para la ENDERROC DE VARIES CASETES DE FUSTA I DE PLAQUES SOLARS, situada en POLIGON 14 PARCEL·LES 277, 296, 297,



Ajuntament d' Andratx

solicitada por **ISABEL RAMIREZ ARTIGAO**.

Se ha emitido, en fecha 29 de septiembre de 2026, informe propuesta por la Asesora Jurídica Externa de Urbanismo del siguiente tenor literal:

*“En relación con el expediente con referencia 1806/2020, relativo a **OBRAS DE DEMOLICIÓN/DESMONTAJE DE VARIAS CASETAS DE MADERA Y PANELES SOLARES**, situado en POLÍGONO 14 - PARCELAS 277, 296 y 297- ANDRATX, referencia catastral 07005A014002770000RP, en cumplimiento del artículo 151.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB) y del artículo 254.4 del Reglamento general de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca (RGLUIBMa), emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**, 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 17 de febrero de 2020 la interesada registró en este Ayuntamiento (2020-E-RC-1861) solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta, en la que se solicitaba licencia de obras sin proyecto para la demolición/desmontaje de varias casetas de madera situadas en las parcelas 277, 296 y 297 del polígono 14, tras haber recibido un escrito de la Agència de Defensa del Territori del Consell de Mallorca.

Acompañaba, entre otra documentación, fotografías, presupuesto de las obras por importe de 1.150,00.-€, justificante del pago de la tasa por licencia urbanística y certificado del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca del de registro de la intervención de D. Antoni Joan Bennasar Serra, arquitecto técnico colegiado n.º 1656, como director de la obra.

SEGUNDO. En fecha 23 de marzo de 2020 el arquitecto municipal informó que la documentación aportada era insuficiente, que el expediente debía tramitarse como licencia de obra con proyecto básico y de ejecución y que la tramitación quedaba condicionada al informe favorable por la afectación de la parcela por APR incendios.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 66 de 132



Ajuntament d' Andratx

TERCERO. En fecha 8 de junio de 2020, este Ayuntamiento requirió a la interesada para que subsanara la solicitud presentada con la presentación de un proyecto técnico refundido que estuviera firmado electrónicamente*. ** A tenor literal:*

1. Que la documentació aportada és insuficient per a la tramitació de la llicència. En vista de les fotografies aportades a l'expedient, es comprova que les feines descrites a la sol·licitud s'hauran de fer amb el compliment de la normativa referent a Seguretat i Salut i que, per aquest motiu, les llicències d'enderroc necessiten la documentació relativa a tal efecte. Per aquesta raó, aquest expedient s'haurà de tramitar com a Llicència d'obra amb projecte bàsic i d'execució i haurà d'anar acompanyat de tota la documentació administrativa vinculada a aquest tràmit.

2. La tramitació d'aquesta llicència quedarà condicionada a l'informe favorable per la seva afectació de APR Incendis

Deberá presentar la documentación requerida por el arquitecto municipal en **UN PROYECTO REFUNDIDO FIRMADO ELECTRONICAMENTE.**

CUARTO. En fecha 10 de julio de 2020 la interesada registró en este Ayuntamiento (2020- E-RC-5246) escrito del arquitecto técnico D. Antoni J. Bennassar Serra, de 9 de julio de 2020, en el que aclaraba que las actuaciones no consistían en una demolición, sino en el desmontaje de las casetas de madera y de la cubierta de teja árabe y viguetas de madera del cobertizo en el que se guarda el tractor, cuyas paredes, medianeras con las parcelas vecinas y con el camino principal, no se demolerían.

QUINTO. En fecha 21 de julio de 2020, el arquitecto municipal Sr. Jaume Reus Frontera emitió informe técnico en el que concluía lo que sigue:

ACTA DE JUNTA DE GOBIERNO
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKTTP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 67 de 132



Ajuntament d' Andratx

Per aquest motiu, la documentació aportada a aquest expedient es considera correcta i es pot continuar amb la seva tramitació.

- La tramitació d'aquesta llicència quedarà condicionada a l'informe favorable per la seva afectació de APR Incendis.

Tot això sense perjudici de que, en qualsevol moment, se pugui sol·licitar una inspecció per circumstàncies sobrevingudes.

SEXTO. En fecha 20 de agosto de 2020, mediante oficio del Regidor delegado del Área de Urbanismo, se solicitaba el informe a la Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca, por encontrarse la parcela en APR de incendios.

SEXTO. En fecha 2 de diciembre de 2020 la Arquitecta Municipal emitió informe favorable, en el que hizo constar, en lo que aquí interesa, lo siguiente:

"1.- **NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ:** (...) **Classificació del Sòl:** RÚSTIC PROTEGIT. **Qualificació:** A.N.E.I. ÀREA NATURAL D'ESPECIAL INTERÈS. APR – INCENDIS.

2.- **EXPEDIENTS RELACIONATS:** MA 115/02: Rehabilitació d'edificació existent para habitatge unifamiliar aïllat. LG 6/12: Legalització de folro de pedra de façana i varies obres petites de l'habitatge existent. Aprovada per JGL en data 5/10/12. 9032/19: Retirada de plaques solars. Sol·licitud de desistiment. Forma part del present expedient. (...) 1511/19: Procediment judicial. Procediment abreujat 42/2016, peça separada 37 del cas VORAMAR. Declaració de nul·litat de la llicència MA 115/2002 i les seves pròrrogues (sentència 388/2018) Acord de la JGL de data 15/02/2019.

3.- **INFORME TÈCNIC:** Vista la documentació presentada en data 17/02/2020 amb

ACTA DE JUNTA DE GOVERN

Data: 06/10/2026

Número: 2026-0040

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 68 de 132



Ajuntament d' Andratx

E-RC- 1861, per haver rebut escrit de la Agencia de Defensa del Territori, les obres consisteixen en la demolició/desmuntatge de: Caseta prefabricada de uns 16m2. Estable de fusta d'uns 15m2. Panells solars sobre estructura metàl·lica de uns 2,50m2. Edificació d'ús indeterminat de uns 6m2.

D'altra banda, per trobar-se la parcel·la en APR d'incendis, necessita autorització de la Conselleria de Medi Ambient, Agricultura i Pesca del Govern de les Illes Balears. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat. Transcorreguts 2 mesos des de la data d'entrada de la sol·licitud d'informe a la Conselleria de Medi Ambient, de data 20/08/2020 amb S-RE- 4214, l'informe s'entén favorable, segons l'article 179 c) de la Llei 20/2006.

4.- PRESSUPOST: 1.150,00.-€. 5.- TERMINIS: Termini d'iniciació: 6 mesos. Termini d'execució: 24 mesos.

En base a lo exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT, als efectes 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."

SÉPTIMO. *En fecha 26 de septiembre de 2022, el Regidor de Urbanismo remitió e expediente íntegro a la Agència de Defensa del Territori del Consell de Mallorca en sol·licitud del informe previo del artículo 193 de la LUIB (registros de salida 2022-S-RC- 2664 y 2022-S-RC-2666). No consta en el expediente respuesta por parte del ADT.*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Tal y como se ha descrito anteriormente, se solicita licencia urbanística para las obras de demolición/desmontaje de varias casetas de madera y paneles solares, que el informetécnico de 2 de diciembre de 2020 concreta en una caseta prefabricada de unos 16 m², un establo de madera de unos 15 m², paneles solares sobre estructura metálica de unos 2,50 m² y una edificación de uso indeterminado de unos 6 m².

Visto que, la clasificación del suelo es rústico protegido y la calificación ANEI y APR Incendios.

Visto que la demolición total o parcial e construcciones y edificaciones está sujeta a



Ajuntament d' Andratx

licencia urbanística municipal conforme al artículo 146.1.f) de la LUIB, sin que pueda someterse al régimen de comunicación previa por tratarse de una actuación en suelo rústico protegido y de una demolición (artículo 148.2. a) y e) de la LUIB)

Visto que en el suelo rústico protegido calificado como ANEI el Consell de Mallorca ostenta todas las competencias en materia de disciplina urbanística (artículo 166.3 de la LUIB) y que la solicitud trae causa de un escrito de la Agència de Defensa del Territori. Conforme al artículo 193.1 de la LUIB, la demolición de construcciones que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no queda sujeta a licencia, sino al procedimiento de restablecimiento voluntario que regula dicho precepto, con informe previo de la administración instructora cuando esta sea distinta de la municipal (apartado d).

En el expediente no consta resolución alguna de inicio de un procedimiento de restablecimiento sobre los elementos objeto de la solicitud, y la Agència, a la que este Ayuntamiento solicitó informe el 26 de septiembre de 2022, no ha contestado en el plazo de un mes previsto en el artículo 193.1.d).iii de la LUIB. A la vista de lo que resulta del expediente, procede resolver la solicitud como licencia urbanística del artículo 146.1.f) de la LUIB y dar cuenta de la resolución a la Agència de Defensa del Territori.

Visto que, desde la petición de informe realizada en fecha 26 de agosto de 2020 por parte de este Ayuntamiento a la DG d'Espais Naturals i Biodiversitat, por estar la parcela en APR Incendis, han transcurrido más de dos meses sin que conste su emisión, éste se entiende favorable según lo dispuesto en el artículo 179.c) de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears:

“En aquellos supuestos en los cuales, de acuerdo con el marco legalmente establecido, las entidades locales puedan intervenir la actividad de la ciudadanía mediante la sumisión a licencia y a otros actos de control preventivo, así como cuando se requieran licencias o autorizaciones de otras administraciones públicas, el otorgamiento de estos actos se tiene que ajustar a las reglas siguientes:

(...)

c) En los expedientes en que tengan que emitir informe o tengan que intervenir otras administraciones y la resolución final corresponda a la entidad local, ésta tiene que solicitar la realización de las actuaciones pertinentes de conformidad a la

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 70 de 132



Ajuntament d' Andratx

competencia que tenga atribuida. Cuando el informe tenga que ser emitido por la Administración de la comunidad autónoma, el plazo para emitirlo, a menos que haya otro establecido, es de dos meses. Si no se emite, se entiende que es favorable”.

Visto que el plazo máximo de tres meses para resolver y notificar (artículo 151.4 de la LUIB) ha transcurrido, la licencia se ha de otorgar conforme a la normativa vigente en el momento en que debió resolverse (artículo 151.3 de la LUIB), esto es, las Normas Subsidiarias de Andratx aprobadas definitivamente el 26 de abril de 2007 (BOIB núm. 70, de 10 de mayo de 2007) y el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (BOIB núm. 66, de 30 de abril de 2015).

De acuerdo con el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, en fechas 21 de julio y 02 de diciembre de 2020, consta informe técnico favorable.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, según mi leal saber y entender, y sin perjuicio de superior criterio mejor fundamentado en Derecho, en relación con la solicitud de licencia urbanística para las obras de demolición/desmонтаje de varias casetas de madera y paneles solares, expediente 1806/2020, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia que se otorgue.

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

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para las obras de demolición/desmонтаje de varias casetas de madera y paneles solares, expediente 1806/2020, solicitada por la SRA. ISABEL RAMÍREZ ARTIGAO, situado en POLÍGONO 14- PARCELAS 277; 296 Y 297- ANDRATX, referencia catastral 07005A014002770000RP, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra.

SEGUNDO. Comunicar al interesado que las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de 6 meses, a partir de la notificación de la presente resolución, siendo en

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 71 de 132



Ajuntament d' Andratx

todo caso la duración máxima de ejecución de la obra de 24 meses, a contar igualmente a partir de la notificación de esta resolución.

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

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

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

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

CUARTO. *Dar cuenta a la Unidad de Disciplina Urbanística y a la Agencia de Defensa del Territorio, a los efectos oportunos.*

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

En el ejercicio de las facultades que me confiere la legislación vigente y, en particular, el Decreto de Alcaldía n.º 2253/2025 (12 de mayo de 2025),

RESUELVO:

PRIMERO. Conceder licencia urbanística para las obras de demolición/desmontaje de varias casetas de madera y paneles solares, expediente 1806/2020, solicitada por la SRA. ISABEL RAMÍREZ ARTIGAO, situado en POLÍGONO 14- PARCELAS 277; 296 Y 297- ANDRATX, referencia catastral 07005A014002770000RP, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 72 de 132



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO. Comunicar al interesado que las obras deberán iniciarse en un plazo máximo de 6 meses, a partir de la notificación de la presente resolución, siendo en todo caso la duración máxima de ejecución de la obra de 24 meses, a contar igualmente a partir de la notificación de esta resolución.

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

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

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

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

CUARTO. Dar cuenta a la Unidad de Disciplina Urbanística y a la Agencia de Defensa del Territorio, a los efectos oportunos.

Expedient 2265/2024. Projecte d'Execució d'Obres				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al expediente n.º 2265/2024 incoado en este Ayuntamiento por RALTUN

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKTTP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 73 de 132



Ajuntament d' Andratx

1985 S.L.U., correspondiente a la licencia urbanística CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, otorgada en fecha 5 de diciembre de 2023 (Proyecto básico 2772/2020), y consta informe técnico favorable de fecha 3 de julio de 2024 (Proyecto de ejecución), para las obras situadas en CARRER ORADA, 71 (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7860711DD4775N0001HZ, en cuanto a la solicitud de suspensión de los plazos de la licencia registrada en fecha 14 de julio de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RC-4328), se informa lo siguiente

ANTECEDENTES

1º.- En la tramitación del expediente de referencia, desde su otorgamiento hasta la actualidad, se han registrado los siguientes trámites:

- Expediente n.º 2772/2020 - Proyecto básico: otorgado en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 5 de diciembre de 2023.
- Plazo de inicio de las obras: 6 meses.
- Plazo de finalización de las obras: 24 meses.
- Expediente n.º 2265/2024 – Proyecto de Ejecución: presentado en fecha 8 de marzo de 2024 y última documentación presentada en fecha 28 de mayo de 2024. Consta informe técnico favorable de fecha 3 de julio de 2024, con fecha de notificación el 4 de julio de 2024.

2º.- En fecha 16 de julio de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de suspensión de los plazos de la licencia y documentación adjunta, en cumplimiento de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9602):

“La PARALIZACION DE LOS PLAZOS DE LA LICENCIA DE OBRAS desde el 01 de julio al 31 de agosto.

3º.- Consta informe de inspección y valoración emitido por la Inspectora de obras municipal en fecha 22 de agosto de 2025, en el que se hace constar lo siguiente:

“Personada en la citada situació el dia 08/08/2025 i 22/08/2025 es comprova que les obres d'excavació estan aturades i l'obra està completament tancada i s'està ocupant la via pública així com s'indica a l'expedient 1042/2025.

No consta cartell informatiu de l'obra. Incomplint l'article 157 de la Llei 12/2017, de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 74 de 132



Ajuntament d' Andratx

29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears."

4º.- El 29 de agosto de 2025 se emite acuerdo de la Junta de Govern Local por el que se declara la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente 2772/2020), desde el 1 de julio de 2025 hasta el 31 de agosto de 2025, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones del término municipal de Andratx.

5º.- El 14 de julio de 2026 el interesado solicita suspensión de los plazos durante los meses de julio y agosto, con registro de entrada número 2026-E-RC-4328.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- La normativa aplicable es la siguiente:

- Ordenanza Reguladora de la Suspensión de Obras en el Término Municipal de Andratx 2024.
- La Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears
- La Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears
- 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.

SEGUNDO.- El artículo 23.2 y 23.3 de la *"Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones"* establecen:

"2.- Los equipos y las máquinas susceptibles de producir ruidos y vibraciones empleados en estos trabajos cumplirán lo establecido en la normativa sectorial aplicable, no pudiendo superar los niveles de ruido que se establecen en el capítulo III de esta Ordenanza, y las máquinas de uso al aire libre en particular, las prescripciones del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, o la norma que lo sustituya. En cualquier caso, los sistemas o equipos

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 75 de 132



Ajuntament d' Andratx

complementarios que se utilicen serán los más adecuados para reducir la contaminación acústica.

Así mismo, en aquellas obras que, por su entidad o naturaleza, implican la utilización de medios mecánicos o herramientas de trabajo que, por sus propias características y, con independencia de su inclusión o no en los anexos del Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, producen ruidos o vibraciones molestas de difícil o imposible corrección, como pueden ser martillos neumáticos, compresores, picadoras, grúas, excavadoras, hormigoneras, sierras mecánicas, perforadores, vehículos pesados y otros similares; puesto que todos estos emisores acústicos tienen un nivel de potencia acústica (L_w) muy superior a los límites establecidos en esta Ordenanza, por lo que se considera necesario establecer medidas de prevención de la contaminación acústica, de acuerdo con lo previsto en el artículo 18 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y en la disposición adicional única del referido Real Decreto 212/2002.

3.- El horario de trabajo estará comprendido entre las 8 y las 19 horas los días laborables, de lunes a viernes, y entre las 10 y las 18 horas los sábados. Los domingos y festivos, así como jueves y sábado santo, no se podrán ejecutar ningún tipo de obra durante todo el día.

Como excepción a esta regla general, el horario de máquinas picadoras y trabajos de excavación, será el siguiente:

a) En los meses de julio y agosto, no se podrán usar máquinas picadoras ni realizar trabajos de excavación, sin que eso implique la prohibición de obras, edificaciones y trabajos en la vía pública, que podrán continuar ejecutándose dentro del horario de trabajo, pero sin el uso de las mencionadas máquinas.

b) En los meses de mayo, junio, septiembre y octubre, únicamente se podrán usar máquinas picadoras y realizar trabajos de excavación, de lunes a viernes, de 09:30 a 18:00h.

c) En el resto de los meses se aplicará el horario de trabajo general.”

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 76 de 132



Ajuntament d' Andratx

14 de mayo, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

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

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- Declarar la suspensión del plazo para la ejecución de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (proyecto básico 2772/2020), desde el 1 de julio de 2026 hasta el 31 de agosto de 2026, en aplicación de lo establecido en el segundo y tercer apartado del artículo 23 de la *“Ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra la contaminación por ruidos y vibraciones”* del término municipal de Andratx.

SEGUNDO.- Notificar esta resolución a las personas interesadas, con indicación que los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Expedient 1515/2026. Llicència urbanística de legalització pel procés extraordinari segons DA 7a llei 7/2024				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al **expediente n.º 1515/2026**, relativo a la solicitud de Llicència urbanística de legalització pel procés extraordinari segons DA 7a llei 7/2024 para la LG Extraordinaria - Reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en DS VELL CALA LLAMP 18 Polígono 11 Parcela 100 0003028 00DD47F PORT. 07157 ANDRATX [ILLES BALEARS], solicitada por JUAN PEDRO CASILLAS FONTANET, en nombre y representación de **FRANCISCO GAMERO**



Ajuntament d' Andratx

LOPEZ.

Se ha emitido, en fecha 29 de septiembre de 2026, informe propuesta por la Asesora Jurídica Externa de Urbanismo del siguiente tenor literal:

“En relación con el expediente n.º 1515/2026, relativo a la solicitud de LICENCIA URBANÍSTICA DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA EN SUELO RÚSTICO, presentada por el Sr. Francisco Gamero López, respecto del inmueble sito en el Camí Vell de Cala Llamp, n.º 18 (polígono 11, parcela 100), del término municipal de Andratx, se emite el presente INFORMEPROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL para la inadmisión a trámite de la solicitud, de conformidad con los siguientes antecedentes y fundamentos jurídicos.

ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha 13 de febrero de 2026, el Sr. Francisco Gamero López, a través de representación legal, presentó en este Ayuntamiento una solicitud para el otorgamiento de una licencia urbanística de legalización por el procedimiento extraordinario de la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1895). En dicha solicitud expuso y solicitó lo que sigue:

“QUE PRESENTAMOS Expediente de legalización de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina. (Procedimiento extraordinario. Disposición adicional 7ª de la Ley 7/2024 DE LA VIVIENDA SITA EN C/ CAMI CALA LLAMP Nº 18 (POLIGONO 11, PARCELA 100) ANDRATX”. “QUE PREVIOS LOS TRAMITES REGLAMENTARIOS NOS SEA CONCEDIDA LA PRECEPTIVA LICENCIA DE LEGALIZACION”.

Además de la autorización habilitando al representante legal, el arquitecto Sr. Juan Pedro Casillas Fontanet, para atender en su nombre los correspondientes trámites ante el Ayuntamiento de Andratx, a la instancia presentada se acompañaron, entre otros, los siguientes documentos:

- Proyecto técnico de legalización intitulado “Expediente de legalización de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada, y piscina (Procedimiento extraordinario,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 78 de 132



Ajuntament d' Andratx

Disposición adicional 7ª de la Ley 7/2024)", redactado por el arquitecto Sr. Juan Pedro Casillas Fontanet y visado por el Colegio Oficial de Arquitectos de las Illes Balears en fecha 12 de febrero de 2026 (n.º 11/02219/26), con un coste de ejecución material declarado de 248.707 euros.

- Un juego de planos del proyecto técnico de legalización extraordinaria (situación, estado inicial, plantas y alzados del estado actual, cimentación y estructura, instalaciones y medidas correctoras).

- Anejos específicos de legalización, relativos a la acreditación de la prescripción de la infracción urbanística y a las medidas correctoras ambientales, así como el documento de asunción del arquitecto a efectos de legalización.

- Nota simple informativa expedida en fecha 4 de febrero de 2026 por el Registro de la Propiedad n.º 10 de Palma, relativa a la finca registral n.º 24.520 de Andratx.

- Referencia catastral de la parcela (07005A011001000000RO) y cuestionario estadístico de edificación.

- Declaración jurada del arquitecto redactor, de fecha 12 de febrero de 2026, según la cual las edificaciones existentes en la parcela son las exactamente grafiadas en los planos y en el expediente de legalización.

SEGUNDO. En fecha 16 de febrero de 2026 se practicaron las liquidaciones de la tasa por licencia urbanística (3.233,19.-€) y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (8.953,45.-€) correspondientes al expediente.

TERCERO. En fecha 17 de febrero de 2026, el Ayuntamiento de Andratx requirió al interesado para que, en el plazo de diez días, subsanara las deficiencias detectadas mediante la aportación de la siguiente documentación:

- Anexo I - Acreditación de la prescripción de las infracciones.
- Anexo II - Medidas generales de estética y ambientales a implementar.
- Asume de un arquitecto técnico (visado por el colegio competente).
- Documentación gráfica expresiva de la ubicación del inmueble.
- Copia del contrato con MAC Insular.
- Justificante del pago de la tasa correspondiente, según la ordenanza fiscal del año

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 79 de 132



Ajuntament d' Andratx

en curso.

Dicho requerimiento fue notificado electrónicamente en esa misma fecha (número de registro 2026-S-RE-2550).

CUARTO. En fecha 27 de febrero de 2026 (número de registro 2026-E-RE-2598), el interesado, a través de su representante, presentó escrito para subsanar las deficiencias del expediente, al que acompañó la siguiente documentación:

- Contrato con MAC Insular, S.L. para la gestión de residuos de construcción y demolición, voluminosos y neumáticos fuera de uso (contrato n.º CT20261014).
- Certificado de control de actuación profesional del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca, relativo a la dirección de ejecución.
- Anejos específicos de legalización, plano de situación y fotografía aérea de la parcela.
- Justificantes del pago de la tasa por licencia urbanística y del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

QUINTO. En fecha 8 de septiembre de 2026, el Arquitecto Superior Sr. Josep Antoni Aguiló Oliver emitió informe técnico. En el cuerpo de dicho informe, en relación con la naturaleza urbanística del suelo y con el cumplimiento de la Disposición adicional 7ª de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, se recoge lo que sigue:

“NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ

Naturalesa del sòl: Sòl rústic.

Categoria: Sòl Rústic Protegit, APT-C (Carreteres) en part de la parcel·la que afecta a la totalitat de les edificacions i/o construccions a legalitzar. Resta de la parcel·la en zona AT-H.

(...)

COMPLIMENT DE LA DA7 DE LA LLEI 7/2024

Impossibilitat d'aplicació de la DA7 de la Llei 7/2024 en zona de protecció de les carreteres (APT-Carreteres, en aquest cas): Totes les edificacions i/o construccions

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 80 de 132



Ajuntament d' Andratx

a legalitzar es troben ubicades en zona APT-C (SRP), zona de protecció de Carreteres, tant de les NS d'Andratx com del PTI de Mallorca. Fet pel qual, d'acord al punt 5.b) de la DA7 de la Llei 7/2024, aquest procediment de legalització extraordinària no li pot ser d'aplicació:

(...)

Per tant, no cal analitzar la prescripció ni de les edificacions ni de l'ús, donat que no és aplicable el procediment sol·licitat.

Mesures ambientals o correctores: A entendre del sotasignat, aquesta proposta no s'adapta a les mesures previstes a l'Acord Plenari de 27 de març de 2025 (BOIB 03/04/2025), amés de que no aporta PEM de les millores a executar.

CEM (Cost d'Execució Material): 248.707,00 euros. S'entén que el Cost d'Execució Material NO ha estat degudament justificat, d'acord al que disposa la DA7 de la Llei 7/2024: "El cost d'execució material s'ha de calcular d'acord amb els valors que corresponguin a la data de la sol·licitud de legalització extraordinària".

Anàlisi del punt 5 de la DA7:

- Construccions subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o demolició. No o no s'han detectat.*
- Construccions situades en domini públic, zona de protecció de Carreteres, servituds derivades de la Legislació de Costes, servituds del domini públic hidràulic o en urbanitzacions il·legals delimitades al planejament municipal: Sí. APT-Carreteres.*
- Construccions que impliquin activitat que requereixi adquisició de places, quotes o altres drets: No.*
- Proposta de legalització simultània de tot o la legalització i demolició corresponent: No. Manca proposta de paviments i terrasses, no inclosa al projecte.*
- Construccions que desenvolupin activitats vinculades a un ús prohibit: No s'ha detectat.*
- Construccions ubicades a la delimitació de les zones de flux preferent o de la resta de zones inundables, APR d'inundació: No."*

Atendiendo a lo anteriormente transcrito, el Sr. Josep Antoni Aguiló Oliver informó desfavorablemente sobre el otorgamiento de la licencia urbanística de legalización



Ajuntament d' Andratx

extraordinaria solicitada por el interesado, en los siguientes términos:

“CONCLUSIÓ

Per tant, cal informar desfavorablement la proposta, fins al punt que s'entén que no es legal ni legalitzable de manera extraordinària d'acord a la regulació urbanística i territorial vigent, d'acord a l'exposat al informe i, per tant, s'ha de proposar la seva denegació o no admissió a tràmit d'acord al que preveu el punt 5 de la DA7 de la Llei 7/2024 (modificada pels Decret Llei 6/2024 i Llei 4/2025).

Motius de la proposta de denegació o no admissió: Les edificacions i construccions que es proposen a legalitzar es troben completament dins zona de protecció de Carreteres, APT-C, tant a les NS d'Andratx com al PTI de Mallorca i no es poden legalitzar extraordinàriament d'acord al punt 5.b de la DA7 de la Llei 7/2024 (modificada pels Decret Llei 6/2024 i Llei 4/2025).”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes,

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La solicitud de licencia urbanística de legalización extraordinaria NO cumple las prescripciones y reglas consignadas en la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (de ahora en adelante, la “DA 7ª”), que establece un procedimiento de legalización extraordinaria para edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico que se encuentren fuera de ordenación y sobre los que no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Así:

SEGUNDO. Las edificaciones y construcciones cuya legalización se pretende se sitúan en su totalidad dentro de la zona de protección de la carretera del Camí Vell de Cala Llamp, delimitada como Área de Protección Territorial de carreteras (APT-C) tanto en las Normas Subsidiarias de Andratx como en el Plan Territorial Insular de Mallorca, según resulta del informe técnico de 8 de septiembre de 2026.

El apartado 5.b) de la DA 7ª excluye expresamente del procedimiento extraordinario los siguientes supuestos:

“b) Les edificacions, construccions, instal·lacions o usos situats al domini públic, a la zona de protecció de les carreteres, a les servituds derivades de la legislació de



Ajuntament d' Andratx

costes, a les servituds del domini públic hidràulic o a les urbanitzacions il·legals que ja estiguin delimitades en els instruments de planejament municipal o territorial a l'efecte de l'aplicació d'un règim jurídic específic.”

TERCERO. Las Normas Subsidiarias de Andratx (BOIB núm. 62, de 13 de mayo de 2023) configuran esta franja como una zona de protección del sistema viario sujeta a un régimen de especial restricción: su artículo 112.1 dispone que la franja de protección “quedará afectada por la prohibición de edificar de acuerdo con la legislación vigente relativa a las carreteras”; el artículo 112.4, que “los terrenos destinados a sistema viario y sus franjas de protección no son edificables ni con carácter provisional”; y el artículo 112.5, que las áreas de protección territorial de carreteras “tendrán la consideración de suelo rústico protegido”. Se trata, por tanto, del supuesto de exclusión previsto en el apartado 5.b) de la DA 7ª.

CUARTO. La exclusión opera de forma objetiva, por la sola ubicación de las edificaciones, y en el presente caso alcanza a la totalidad de lo que se pretende legalizar. Como señala el informe técnico, resulta innecesario analizar la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística respecto de las edificaciones y del uso, ya que el procedimiento solicitado no es aplicable. Conforme al último párrafo del apartado 5 de la DA 7ª, las solicitudes que se presenten en relación con las edificaciones, construcciones, instalaciones o usos comprendidos en dichos supuestos deben inadmitirse a trámite.

QUINTO. Corresponde resolver el expediente a la Junta de Gobierno Local, en virtud de la delegación de competencias efectuada por la Alcaldía.

Por tanto, de conformidad con las consideraciones jurídicas expuestas y con el apartado 5.b) y el último párrafo del apartado 5 de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, se emite informe jurídico desfavorable al otorgamiento de la licencia urbanística de legalización extraordinaria, procediendo a la inadmisión a trámite de la solicitud.

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

ACUERDO



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. INADMITIR A TRÁMITE la solicitud de licencia urbanística de legalización extraordinaria de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina en suelo rústico, presentada en fecha 13 de febrero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1895) por el Sr. Francisco Gamero López, relativa al inmueble sito en el Camí Vell de Cala Llamp, n.º 18 (polígono 11, parcela 100), del término municipal de Andratx, por encontrarse la totalidad de las edificaciones y construcciones objeto de la solicitud en zona de protección de carreteras (APT-C), tanto en las Normas Subsidiarias de Andratx como en el Plan Territorial Insular de Mallorca.

Esta circunstancia constituye el supuesto de exclusión previsto en el apartado 5.b) de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, y determina la inadmisión a trámite conforme al último párrafo de su apartado 5, de acuerdo con el informe técnico y los fundamentos jurídicos expuestos.

SEGUNDO. NOTIFICAR el acuerdo que se adopte al interesado, con indicación de los recursos que procedan.

No obstante lo expuesto, el órgano competente resolverá lo que estime procedente”.

En el ejercicio de las facultades que me confiere la legislación vigente y, en particular, el Decreto de Alcaldía n.º 2253/2025 (12 de mayo de 2025), RESUELVO:

PRIMERO. INADMITIR A TRÁMITE la solicitud de licencia urbanística de legalización extraordinaria de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina en suelo rústico, presentada en fecha 13 de febrero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1895) por el Sr. Francisco Gamero López, relativa al inmueble sito en el Camí Vell de Cala Llamp, n.º 18 (polígono 11, parcela 100), del término municipal de Andratx, por encontrarse la totalidad de las edificaciones y construcciones objeto de la solicitud en zona de protección de carreteras (APT-C), tanto en las Normas Subsidiarias de Andratx como en el Plan Territorial Insular de Mallorca.

Esta circunstancia constituye el supuesto de exclusión previsto en el apartado 5.b) de la disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, y determina la inadmisión a trámite conforme al último párrafo de su apartado 5, de acuerdo con el informe técnico y los fundamentos jurídicos expuestos.

SEGUNDO. NOTIFICAR el acuerdo que se adopte al interesado, con indicación de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 84 de 132



Ajuntament d' Andratx

los recursos siguientes:

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 competente territorialmente, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, y en este caso se tendrá que esperar a su resolución.

Expedient 2433/2026. Llicència urbanística de legalització amb projecte				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al **expediente n.º 2433/2026**, relativo a la solicitud de Llicència urbanística de legalització amb projecte para la LG modificaciones interiores en distribución y escalera exterior e interior, dimensiones apertura de ventanas, ascensor, aljibe y eliminación de aljibe piscina por sala técnica, situada en AV SAN TELMO 26 Suelo 07159 ANDRATX (ILLES BALEARS), solicitada por JAIME PONS ALEMANY, en nombre y representación de **BALEARIC FINE PROPERTIES SL**.

Se ha emitido, en fecha 25 de septiembre de 2026, informe propuesta por la Asesora Jurídica Externa de Urbanismo del siguiente tenor literal:

*“En relación al expediente n.º 2433/2026, relativo a la solicitud de **LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES INTERIORES EN DISTRIBUCIÓN Y ESCALERA EXTERIOR E INTERIOR, DIMENSIONES DE APERTURA DE VENTANAS,***



Ajuntament d' Andratx

ASCENSOR, ALJIBE Y ELIMINACIÓN DE ALJIBE DE PISCINA POR SALA TÉCNICA, PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (LG de 7077/2018), situada en la AVDA. SANT ELM, 26 (S'ARRACÓ), con referencia catastral 7513610DD4871S0001TS, solicitado por D. Jaime Pons Alemany en representación de la entidad BALEARIC FINE PROPERTIES, S.L., en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

I.- ANTECEDENTES

1º.- Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha **9 de octubre de 2020** se otorgó licencia urbanística para el proyecto básico de vivienda unifamiliar aislada en la parcela de referencia (exp. 7077/2018). El proyecto de ejecución (exp. 546/2022) fue informado favorablemente por los servicios técnicos municipales en fecha 25 de enero de 2022.

2º.- En fecha **14 de marzo de 2026**, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización de las modificaciones ejecutadas en el transcurso de las obras de la vivienda del exp. 7077/2018, para el que ha solicitado licencia de primera ocupación, acompañando el proyecto básico y de ejecución de legalización redactado por el arquitecto Asensio Peña Velázquez, con visado COAIB n.º 11/02920/26 de fecha 25 de febrero de 2026, y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2026-E-RE-3248).

3º.- En fecha **19 de marzo de 2026**, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias para la aportación del justificante de pago de la tasa por licencia urbanística, con plazo de 10 días (R.G.S. n.º 2026-S-RE-4409).

4º.- En fecha **9 de abril de 2026**, la parte interesada registró los justificantes de pago de la tasa por licencia urbanística y del impuesto sobre construcciones,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 86 de 132



Ajuntament d' Andratx

instalaciones y obras (R.G.E. n.º 2026-E-RE-4718).

5º.- Consta en el expediente la ficha de organismos afectados, de la que no resulta la necesidad de informes o autorizaciones sectoriales.

6º.- En fecha **18 de agosto de 2026**, se emitió informe técnico favorable, del siguiente literal:

“5.- INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 15/03/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-3248 amb visat del COAIB núm. 11/02920/26 de data 25/02/2026, l'obra consisteix en la legalització de modificacions durant el transcurs de l'obra de construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina.

Segons la memòria, les modificacions consisteixen en:

- “Modificaciones interiores en distribución.*
- Modificación de escalera exterior e interior.*
- Dimensiones de Aperturas de ventanas.*
- Instalación de Ascensor.*
- Aljibe de aguas pluviales y de aguas procedentes de depuración de piscina.*
- Eliminación de aljibe piscina por Sala técnica”*

Les modificacions justifiquen el compliment de les NS2023.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT al projecte de legalització presentat en data 15/03/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-3248 amb visat del COAIB núm. 11/02920/26 de data 25/02/2026, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.”

II.- FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de legalización de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 87 de 132



Ajuntament d' Andratx

modificaciones interiores en distribución y escalera exterior e interior, dimensiones de apertura de ventanas, ascensor, aljibe y eliminación de aljibe de piscina por sala técnica, proyecto básico y de ejecución (LG de 7077/2018), situada en la AVDA. SANT ELM, 26 (S'ARRACÓ), del término municipal de Andratx, proyecto redactado por el arquitecto Asensio Peña Velázquez, con visado COAIB n.º 11/02920/26 de fecha 25 de febrero de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de marzo de 2026 (R.G.E. n.º 2026- E-RE-3248).

SEGUNDO.- *Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM), no siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia, según resulta de la ficha de organismos afectados que consta en el expediente.*

TERCERO.- *En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 266.1 del*

RLUIBM, el cual establece:

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

Las modificaciones objeto del expediente se ejecutaron en el transcurso de las obras amparadas en la licencia del exp. 7077/2018 sin haberse obtenido la autorización prevista en el artículo 156 de la LUIB. Según la memoria del proyecto, no alteran los parámetros del artículo 156.1, pero algunas de ellas no se ajustaban a las Normas Subsidiarias de 2007, normativa a la que el artículo 156.2 remite las modificaciones. Su regularización se produce, por ello, mediante licencia de legalización, conforme al planeamiento vigente en el momento de su otorgamiento (artículo 255.4 del RLUIBM), esto es, las Normas Subsidiarias de 2023.



Ajuntament d' Andratx

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

dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

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

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 18 de agosto de 2026, se emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de modificaciones interiores en distribución y escalera exterior e interior, dimensiones de apertura de ventanas, ascensor, aljibe y eliminación de aljibe de piscina por sala técnica, proyecto básico y de ejecución (LG de 7077/2018), situada en la AVDA. SANT ELM, 26 (S'ARRACÓ), proyecto redactado por el arquitecto Asensio Peña Velázquez, con visado COAIB n.º 11/02920/26 de fecha 25 de febrero de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de marzo de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-3248), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de legalización de modificaciones interiores en distribución y escalera exterior e interior, dimensiones de apertura de ventanas, ascensor, aljibe y eliminación de aljibe de piscina por sala técnica, proyecto básico y de ejecución (LG de 7077/2018), situada en la AVDA. SANT ELM, 26 (S'ARRACÓ), proyecto redactado por el arquitecto Asensio Peña Velázquez, con visado COAIB n.º 11/02920/26 de fecha 25 de febrero de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de marzo de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-3248),

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 89 de 132



Ajuntament d' Andratx

siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia de LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES INTERIORES EN DISTRIBUCIÓN Y ESCALERA EXTERIOR E INTERIOR, DIMENSIONES DE APERTURA DE VENTANAS, ASCENSOR, ALJIBE Y ELIMINACIÓN DE ALJIBE DE PISCINA POR SALA TÉCNICA, PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (LG de 7077/2018), situada en la AVDA. SANT ELM, 26 (S'ARRACÓ), con referencia catastral 7513610DD4871S0001TS, solicitada por BALEARIC FINE PROPERTIES, S.L., proyecto redactado por el arquitecto Asensio Peña Velázquez, con visado COAIB n.º 11/02920/26 de fecha 25 de febrero de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de marzo de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-3248), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada 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, 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 de lo ContenciosoAdministrativo del Tribunal de Instancia de Palma, 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.

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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

– *Presupuesto (PEM) de las obras objeto de legalización: VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS (23.256,00.-€)".*

En el ejercicio de las facultades que me confiere la legislación vigente y, en particular, el Decreto de Alcaldía n.º 2253/2025 (12 de mayo de 2025), RESUELVO:

PRIMERO.- Conceder licencia de **LEGALIZACIÓN DE MODIFICACIONES INTERIORES EN DISTRIBUCIÓN Y ESCALERA EXTERIOR E INTERIOR, DIMENSIONES DE APERTURA DE VENTANAS, ASCENSOR, ALJIBE Y ELIMINACIÓN DE ALJIBE DE PISCINA POR SALA TÉCNICA, PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN (LG de 7077/2018)**, situada en la AVDA. SANT ELM, 26 (S'ARRACÓ), con referencia catastral 7513610DD4871S0001TS, solicitada por BALEARIC FINE PROPERTIES, S.L., proyecto redactado por el arquitecto Asensio Peña Velázquez, con visado COAIB n.º 11/02920/26 de fecha 25 de febrero de 2026, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 14 de marzo de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-3248), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

SEGUNDO.- Notificar esta resolución, que agota la vía administrativa, a la entidad interesada 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, 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 de lo ContenciosoAdministrativo del Tribunal de Instancia de Palma, 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 91 de 132



Ajuntament d' Andratx

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

– Presupuesto (PEM) de las obras objeto de legalización**: VEINTITRÉS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS (23.256,00.-€).**

Expedient 7471/2025. Llicència urbanística de legalització amb projecte				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al **expediente n.º 7471/2025**, relativo a la solicitud de Llicència urbanística de legalització amb projecte para la LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE PORCHE EN SUELO RÚSTICO, Y MEDIDAS DE ADAPTACIÓN, situada en Polígono 12 Parcela 178 SES VELES. ANDRATX [ILLES BALEARS], solicitada por SIMO PEREZ JUAN, en nombre y representación de **Javier Montagud Bosoms**.

Se ha emitido, en fecha 30 de septiembre de 2026, informe propuesta por la Asesora Jurídica Externa de Urbanismo del siguiente tenor literal:

“ En relación con el expediente nº7471/2025, relativo a la solicitud de LICENCIA URBANÍSTICA DE LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE PORCHE EN SUELO RÚSTICO Y MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MEJORA ENERGÉTICA EN POLÍGONO 12, parcela 178-Ses Veles del término municipal de Andratx, solicitado por JAVIER MONTAGUD BOSOMS, se emite el presente INFORME PROPUESTA-ACUERDO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, de conformidad con los siguientes ANTECEDENTES

1.- En fecha 24 de septiembre de 2025, el Sr. Javier Montagud Bosoms, a través de representación legal, presentó en este Ayuntamiento una solicitud para el otorgamiento de una licencia urbanística de legalización extraordinaria (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11853). En dicha solicitud expuso lo que sigue:



Ajuntament d' Andratx

Exposa

Se entrega documentación de un proyecto de legalización extraordinaria por ley 7/2024 de porche en suelo rústico y medidas de adaptación situado en Polígono 12, parcela 178 - 07157 - T.M. Andratx

Además de la autorización habilitando al representante legal para atender en su nombre los correspondientes trámites ante el Ayuntamiento de Andratx, a la instancia

presentaba se acompañaron los siguientes documentos de carácter técnico:

- Proyecto técnico de legalización intitulado "Legalización extraordinaria por Ley 7/2024 de porche, en suelo rústico y medidas de adaptación. Polígono 12, Parcela 178 – Ses Veles – 07157 – T.M. Andratx".*
- Cuestionario estadístico de edificación, asociado a la solicitud que se realiza.*
- Un juego de planos del proyecto técnico de legalización extraordinaria.*
- Certificado descriptivo y gráfico de datos catastrales de la parcela con referencia catastral 07005A012001780000RI.*
- Asume del arquitecto Sr. Simó Pérez Juan de la dirección de la obra.*
- Copia del contrato con MAC Insular para la gestión de residuos de construcción, demolición, voluminosos y neumáticos.*

2.- *En fecha 10 de octubre de 2025, el Ayuntamiento de Andratx requirió al interesado interesados para que procediera a liquidar la tasa municipal relativa a la tramitación del expediente de otorgamiento de la licencia urbanística.*

3.- *En fecha 20 de agosto de 2026, el Arquitecto Superior Sr. Josep Antoni Aguiló Oliver emitió informe técnico. En el cuerpo de dicho informe, en relación con el cumplimiento de la Disposición adicional 7ª de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las administraciones públicas de las Islas Baleares, se recoge lo que sigue:*

"COMPLIMENT DE LA DA7 DE LA LLEI 7/2024

ACTA DE JUNTA DE GOBERNACIÓN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 93 de 132



Ajuntament d' Andratx

Prescripció de les construccions (ARIP, 8 anys des de la data de sol·licitud).

Es pot apreciar part de la construcció a la fotografia IDEIB 2015 o 2018, si bé a les dues fotografies, es pot apreciar part de la coberta esbucada, lo que rompria la prescripció.

A partir de la fotografia del IDEIB 2021, es pot apreciar el porxo amb tota la coberta de nou.

(...)

CEM (Cost d'Execució Material): 20.242,88 euros. *S'entén que el Cost d'Execució Material NO ha estat degudament justificat, d'acord al que disposava la DA7 de la Llei 7/2024: "El cost d'execució material s'ha de calcular d'acord amb els valors que corresponguin a la data de la sol·licitud de legalització extraordinària".*

Anàlisi del punt 5 de la DA7:

- Construccions subjectes a expropiació, cessió obligatòria i gratuïta o demolició:

No o no s'han detectat.

- Construccions situades en domini públic, zona de protecció de Carreteres, servituds derivades de la Legislació de Costes, servituds de domini públic hidràulic o en urbanitzacions il·legals delimitades al planejament municipal: No.

- Construccions que impliquen activitat que requereixi adquisició de places, quotes o altres drets: No.

- Proposta de legalització simultània de tot o la legalització i demolició corresponent: Sí.

- Construccions que desenvolupin activitats vinculades a un ús prohibit: No s'ha detectat.

- Construccions ubicades a la delimitació de les xones de flux preferent o de la resta de zones inundables, APR d'inundació: Sí."

Atendiendo a lo anteriormente transcrito, el Sr. Josep Antoni Aguiló Oliver informó desfavorablemente sobre el otorgamiento de la licencia urbanística de legalización extraordinaria solicitada por el interesado:



Ajuntament d' Andratx

CONCLUSIÓ

Per tant, cal **informar desfavorablement** la proposta, fins al punt que s'entén que no es legal ni legalitzable de manera extraordinària d'acord a la regulació urbanística i territorial vigent, d'acord a l'exposat al informe i, per tant, s'ha de **proposar la seva denegació o no admissió a tràmit d'acord al que preveu el punt 5 de la DA7 de la Llei 7/2024 (modificada pels Decret Llei 6/2024 i Llei 4/2025).**

Motius de la proposta de denegació o no admissió:

- L'edificació es troba dins zona Potencialment inundable delimitada com a àrea de prevenció de risc d'inundació a les NS d'Andratx i PTI de Mallorca i no es

pot legalitzar extraordinàriament d'acord al punt 5.f de la DA7 de la Llei 7/2024 (modificada pels Decret Llei 6/2024 i Llei 4/2025).

- Part de l'edificació no demostra la seva prescripció, ja que es pot apreciar part de la construcció a la fotografia IDEIB 2015 o 2018, si bé a les dues fotografies, es pot apreciar part de la coberta esbucada, lo que rompia la prescripció. A partir de la fotografia del IDEIB 2021, es pot apreciar el porxo amb tota la coberta de nou, fet pel qual no han transcorregut 8 anys des de l'execució de la nova coberta.

A los anteriores hechos, le resulta de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO- La solicitud de licencia urbanística de legalización extraordinaria no cumple las prescripciones y reglas consignadas en la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 13 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears (de ahora en adelante, la "DA 7ª"), que establece un procedimiento de legalización extraordinaria para edificaciones, construcciones, instalaciones y usos existentes en suelo rústico que se encuentren fuera de ordenación y sobre los que no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Así:

- No ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística en relación con la edificación y el uso ilegal del porche, de conformidad con lo previsto en el punto 1 de la DA 7ª. En este sentido, en el Informe Técnico emitido por el Arquitecto Superior Sr. Josep Antoni Aguiló Oliver se indica:

"Part de l'edificació no demostra la seva prescripció, ja que es pot apreciar part de la construcció a la fotografia IDEIB 2015 o 2018, si bé a les dues fotografies, es pot



Ajuntament d' Andratx

apreciar part de la coberta esbucada, lo que rompria la prescripció. A partir de la fotografia del IDEIB 2021, es pot apreciar el porxo amb tota la coberta de nou, fet pel qual no han transcorregut 8 anys des de l'execució de la nova coberta"

- Atendiendo a lo dispuesto en el mencionado informe, el proyecto técnico de legalización extraordinaria presentado no se adapta a los puntos 2.2.1 y 2.2.2 del Acuerdo para la adopción de medidas correctoras para los proyectos de legalización extraordinaria en suelo rústico al amparo de la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativa de las administraciones públicas de las Islas Baleares, adoptado por el Pleno municipal en fecha 27 de marzo de 2025 (BOIB 03/04/2025).

- La edificación se encuentra en una Zona Potencialmente Inundable (ZPI), delimitada como Área de Prevención de Riesgo de Inundación en las Normas Subsidiarias del Municipio de Andratx y en el Plan Territorial Insular de Mallorca. Dicha circunstancia comporta que el procedimiento extraordinario regulado en la DA7 no es aplicable a la solicitud presentada.

SEGUNDO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 20 de agosto de 2026 el Arquitecto Técnico emitió informe técnico desfavorable la solicitud de legalización extraordinaria presentado por el interesado.

TERCERO.- Procede su resolución por el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de

acuerdo con lo previsto en el Decreto de Alcaldía núm.1625m de 19 de junio de 2023, de constitución de la Junta de Gobierno local, corregido por Decreto de Alcaldía núm.2337, de 14 de mayo de 2025.

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

ACUERDO

PRIMERO. - INADMITIR a trámite la Solicitud de Licencia de LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE PORCHE EN SUELO RÚSTICO Y MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MEJORA ENERGÉTICA EN POLÍGONO 12, parcela 178-Ses

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 96 de 132



Ajuntament d' Andratx

Veles del término municipal de Andratx, solicitado por JAVIER MONTAGUD BOSOMS, de acuerdo con lo establecido en el fundamento jurídico primero de este informe.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo que se adopte al interesado, con indicación de los recursos que procedan.

No obstante lo expuesto, el órgano competente resolverá lo que estime procedente”.

En el ejercicio de las facultades que me confiere la legislación vigente y, en particular, el Decreto de Alcaldía n.º 2253/2025 (12 de mayo de 2025), RESUELVO:

PRIMERO. - INADMITIR a trámite la Solicitud de Licencia de LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE PORCHE EN SUELO RÚSTICO Y MEDIDAS DE ADAPTACIÓN Y MEJORA ENERGÉTICA EN POLÍGONO 12, parcela 178-Ses Veles del término municipal de Andratx, solicitado por JAVIER MONTAGUD BOSOMS, de acuerdo con lo establecido en el fundamento jurídico primero de este informe.

SEGUNDO. NOTIFICAR esta resolución, que agota la vía administrativa, a la interesada 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 competente territorialmente, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, y en este caso se tendrá que esperar a su resolución.

Expedient 9022/2025. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització			
Favorable	Tipus	de votació:	Tipus de majoria: Unanimitat



Ajuntament d' Andratx

	Ordinària			
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relació a l'expedient amb referència núm. 4155/2026 corresponent a la sol·licitud de llicència d'ocupació o primera utilització de les OBRES DE REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA (LOCP 102/2017 i MTO 7694/2019), ubicat a C/ Garrover, 7, 07150, Port d'Andratx, amb referència cadastral 6063615DD4766S0001XL, sol·licitada per PENTA OIKOS en compliment de l'article 371 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, (RGLOUS), emet el següent, INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, en el qual consten els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 27 d'agost de 2021, la Junta de Govern Local emet certificat d'Acord pel qual s'acorda: *"Autorizar el modificado durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar aislada y piscina, expediente 7694/2019, solicitado por PENTA OIKOS SL, proyecto presentado en fecha 20 de noviembre de 2020 (2020-E-RE-6194), con nº de visado 11/10346/20 de día 18 de noviembre de 2020, situado en CARRER GARROVER, 7- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 6063615DD4766S0001XL, debiendo cumplir con lo que se establece en las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra y con los condicionantes establecidos en el Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero de medidas urgentes en materia urbanística por encontrarse la parcela en APR vulnerabilidad de acuíferos. Se tendrán en cuenta las consideraciones técnicas señaladas en el informe técnico de fecha 08 de junio de 2021"*.

SEGON. El 5 de novembre de 2025, PENTA OIKOS sol·licita la llicència de primera ocupació de la LOCP 102/2017 i MTO 7694/2019, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-14368.

TERCER. El 12 de desembre de 2025 s'emeta requeriment d'esmena de deficiències.

QUART. El 19 de gener de 2026 l'interessat presenta documentació amb registre



Ajuntament d' Andratx

d'entrada núm 2026-E-RE-627.

CINQUÈ. El 19 de febrer de 2026 s'emet informe tècnic de deficiències.

SISÈ. El 20 de març de 2026 l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-3646.

SETÈ. El 21 d'abril de 2026 s'emet nou informe tècnic de deficiències.

VUITÈ. El 20 de maig de 2026, el 27 de maig de 2026 i el 15 de juliol de 2026 l'interessat presenta documentació amb els registres d'entrada núm 2026-E-RE-6643, 7022 i 9312.

NOVÈ. El 29 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic desfavorable que es transcriu a continuació:

"1. INFORME TÈCNIC:

*En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Penta Oikos amb RGE núm. 2025-E-RE-14368 de 05 de novembre de 2025, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de reforma d'habitatge unifamiliar aïllada amb piscina, situada a c/ Garrover, 7, de Port d'Andratx del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, **s'informa que:***

- 1. Consta certificat tècnic, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i arquitectes tècnics de Mallorca (núm. de visat V-2023/05172 de dia 31 d'octubre de 2025).*
- 2. Consta inscripció en el registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis. El núm. de inscripció és 55973. El certificat de inscripció es vàlid fins dia 19/04/2033.*
- 3. Consta informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials (RGE: 2025-E-RE-14368) signat pel tècnic.*
- 4. En compliment amb l'article 53 del Decret Llei 3/2024 l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cada una de les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb expressa menció al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.*

L'edifici objecte del present expedient disposa d'un habitatge unifamiliar aïllat amb



Ajuntament d' Andratx

una ocupació de **11** places.

5. Amb aquesta sol·licitud de llicència de primera ocupació es presenten plànols «as built» amb modificacions executades durant l'obra. **Aquestes modificacions presentades son modificacions que es poden presentar amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació d'acord amb la circular signada per la Cap d'àrea d'urbanisme de dia 07/01/2016: «Sempre que per part del promotor o els tècnics redactors dels projectes s'entengui que no existeixen modificacions substancials, i als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal, es podrà acceptar per a la seva tramitació, documentació escrita i/o gràfica actualitzada del projecte juntament amb la sol·licitud del final d'obra o primera ocupació, per a la seva tramitació conjunta, resolució o autorització que, si és el cas, haurà de ser autoritzada per l'organ municipal competent.»**

6. En data 18 de febrer es realitza una visita de inspecció i es comprova que les obres no s'ajusten al projecte amb llicència núm. 438/2019 (LO 102/2017) i MTO 7694/2019 ni a les modificacions presentades amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació. Posteriorment s'entrega nova documentació (RGE: 9312 de dia 15 de juliol de 2026) per esmenar les deficiències dels informes anteriors. La darrera documentació presentada (RGE: 9312 de dia 15/07/26) concorda amb l'obra executada i es dona compliment a la normativa d'aplicació.

7. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB:

$$PEM = \sum (\text{Superfície en m}^2 \times Q \times M \times \text{Coeficient C}) \times \text{Mòdul del mes(€/m}^2)$$

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció).

C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.

PEM= Pressupost d'Execució Material

Habitatge principal: $448,20 \times 3,20 \times 1,20 \times 1,00 \times 684,36 \text{ €/m}^2 = 1.177.743,78 \text{ €}$

Porxos: $7,00 \times 3,20 \times 1,20 \times 1,00 \times 684,36 \text{ €/m}^2 \times 0,50 = 9.197,80 \text{ €}$



Ajuntament d' Andratx

Pèrgola: $31,68 \times 3,20 \times 1,20 \times 1,00 \times 684,36 \text{ €/m}^2 \times 0,25 = 20.813,30 \text{ €}$

Piscina: $68,60 \times 1,20 \times 1,00 \times 1,40 \times 684,36 \text{ €/m}^2 = 78.871,12 \text{ €}$

Terrasses: $177,63 \times 1,20 \times 1,00 \times 0,15 \times 684,36 \text{ €/m}^2 = 21.881,32 \text{ €}$

Pressupost total actualitzat: 1.308.507,32 €

No obstant l'anterior, el cost d'execució presentat pel promotor és un preu raonable per la construcció d'aquest habitatge i per tant, s'accepta aquest cost d'execució d'obra aportat pel promotor: 1.535.151,17 €.

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
438/2019 (LO 102/2017)	<i>Reforma d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina (P. bàsic). Atorgada per JGL 16 de març de 2018.</i>	734.189,69 €	1.535.151,17 €
438/2019 (LO 102/2017)	<i>Reforma d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina (P. execució). Informe tècnic favorable 25 de maig de 2018</i>	734.189,69 € No es modifica	1.535.151,17 € No es modifica
7694/2019	<i>Modificacions en el transcurs de les obres (P. Bàsic + Executiu) Atorgada per JGL 27 d'agost de 2025.</i>	734.189,69 €	1.535.151,17 €
1309/2022	<i>Pròrroga 1^a Atorgada per JGL 26 de maig de 2023.</i>	<i>Falta per executar el 5,00 % de $734.189,69 \text{ €} = 36.709,48 \text{ €}$</i>	<i>Falta per executar el 5,00 % de $1.535.151,17 \text{ €} = 76.757,55 \text{ €}$</i>
2694/2023	<i>CFO parcial (96%). Consta desistiment acceptat per Decret núm. 2024-0162 de</i>	-	-

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 101 de 132



Ajuntament d' Andratx

	<i>data 18/01/24.</i>		
995/2024	<i>Modificacions en el transcurs de les obres (P. Bàsic + Executiu) Desistiment acceptat per Decret núm. 2025-0741 de data 18/02/25.</i>	-	-
4905/2024	<i>Pròrroga 2^a Atorgada per JGL 19 de juliol de 2024.</i>	<i>Falta per executar el 4,00 % de 734.189,69 € = 29.367,59 €</i>	<i>Falta per executar el 4,00 % de 1.535.151,17 € = 61.406,04 €</i>
938/2025	<i>Pròrroga 3^a Atorgada per JGL 25 de juliol de 2025.</i>	<i>Falta per executar el 2,00 % de 734.189,69 € = 14.683,80 €</i>	<i>Falta per executar el 2,00 % de 1.535.151,17 € = 30.703,02 €</i>
9022/2025	<i>Certificat de primera ocupació</i>	<i>1.535.151,17 €</i>	1.535.151,17 €

S'adjunten fotografies de la visita realitzada en data 18 de febrer de 2026 (...)

*Per tot quant s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, amb una valoració actualitzada de l'obra de **1.535.151,17 €**"*

DESÈ. El 3 d'agost de 2026, el Cap de Cartografia emet el següent informe:

"INFORMA :

1.- Final d'obra corresponent a Reforma d'habitatge unifamiliar aïllada amb piscina, c/ Garrover, 7 (ref. Cadastral 6063615DD4766S0001XL)

2- La numeració del immoble, segons: Aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora de la identificació i la retolació de vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser l'Ordenança reguladora de la identificació i la retolació de vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser aprovada

definitivament per la Corporació en sessió plenària de dia 26 de gener de 2012

- Publicat al BOIB num. 22 de 11/02/2012

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 102 de 132



Ajuntament d' Andratx

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

- **6063615DD4766S0001XL**, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:

Carrer del Garrover, N°. 7 (accés a l'habitatge)

Carrer del Garrover, N°. 7A (accés de vehicles)”

ONZÈ. El 14 d'agost de 2026 s'emeten les corresponents liquidacions.

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

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

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

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

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

“1. La llicència d'ocupació o de primera utilització, té per finalitat verificar el compliment de les condicions de la llicència urbanística, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions realitzades, i autoritzar-ne la posada en ús.»

TERCER.- D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, en data de 29 de juliol de 2026, l'arquitecta municipal va emetre informe FAVORABLE a l'efecte de l'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra.

QUART.- De conformitat amb el que es disposa en l'article 53.4 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els ajuntaments han de remetre al Consell Insular de Mallorca una còpia de les llicències d'ocupació



Ajuntament d' Andratx

o de primera utilització que atorguin.

Així mateix, l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar expressament cadascuna de les unitats habitables i/o locals que constitueixen l'objecte del projecte, amb esment exprés del seu nombre de places autoritzades, de conformitat amb les determinacions establertes en el Decret 145/1997, de 21 de novembre.

Per tot això, s'informa que en relació amb el certificat de primera ocupació corresponent amb l'expedient 9022/2025 sol·licitat, es correspondria amb un habitatge unifamiliar i disposa d'una ocupació màxima d'11 places.

CINQUÈ.- 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 llicència d'ocupació o primera utilització de les de les **OBRES DE REFORMA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT AMB PISCINA (LOCP 102/2017 i MTO 7694/2019)**, ubicat a C/ Garrover, 7, 07150, Port d'Andratx, amb referència cadastral 6063615DD4766S0001XL, sol·licitada per PENTA OIKOS.

El pressupost total actualitzat de l'obra d'**1.535.151,17 €**: un milió cinc-cents trenta-cinc mil cent cinquanta-un euros amb disset cèntims

SEGON.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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.

TERCER.- DONAR TRASLLAT de l'expedient a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns: el pressupost actualitzar de l'obra és d'**1.535.151,17 €**: un milió cinc-cents trenta-cinc mil cent cinquanta-un euros amb disset cèntims

QUART.- DONAR TRASLLAT al Consell Insular de Mallorca, de conformitat amb el que es disposa en l'article 53.4 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

CINQUÈ.- DONAR TRASLLAT, si procedeix, a la Unitat de Cadastre municipal als efectes oportuns.

Expedient 3267/2026. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al expediente con referencia n.º **3267/2026** incoado en este Ayuntamiento por Ángeles Sánchez Sánchez y Miguel Vives Torralba correspondiente a la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de **"PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CUBIERTA Y CONSTRUCCIÓN DE BAÑO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR"** (LOCP 8466/2021), ubicado Polígono 16, parcela 760, actualmente Camí de Morella nº 22, con referencia Catastral 07005A016007600000RE, 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, (RGLOUS), emito el siguiente, **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO** a la Junta de Govern Local, de conformidad con los



Ajuntament d' Andratx

siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 22 de marzo de 2024 se emite certificado de acuerdo de la Junta de Govern Local por el que se otorga la licencia urbanística al PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CUBIERTA Y CONSTRUCCIÓN DE BAÑO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR, (LOCP 8466/2021), ubicado Polígono 16, parcela 760, con referencia Catastral 07005A016007600000RE.

SEGUNDO. El 9 de abril de 2026, Ángeles Sánchez Sánchez i Miguel Vives Torralba, presenta solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de "PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CUBIERTA Y CONSTRUCCIÓN DE BAÑO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR" con registro de entrada núm 2026-E-RE-4686.

TERCERO. El 24 de julio de 2026 se emite informe técnico favorable que se transcribe a continuación:

"1. INFORME TÈCNIC:

En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Miguel Vives Torralba amb RGE núm. 2026-E-RE-4686 de 09 d'abril de 2026, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de reforma de coberta i construcció de bany en planta pis, situada a polígon 16, parcel·la 760, d'Andratx, del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

- 1. Consta certificat tècnic amb núm. de visat 2021/07877 de dia 22/01/26 amb núm. de registre d'entrada 2026-E-RE-4686 de dia 09/04/26.*
- 2. Consta inscripció en el registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis. El nombre de registre és 2026/11419. La qualificació energètica és la E.*
- 3. Atès la naturalesa de l'obra, no és necessari informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials.*
- 4. Amb la llicència de primera ocupació es presenten modificacions executades durant el transcurs de les obres: plànols «as built» RGE: 9530 de data 21/07/26. Aquestes modificacions compleixen amb la normativa d'aplicació.*
- 5. En data 08 de juliol de 2026 es realitza una visita de inspecció i es comprova*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 106 de 132



Ajuntament d' Andratx

que les obres s'ajusten a la documentació presentada com plànols «as built» RGE: 9530.

6. Atès que d'acord amb l'article 53.4 del Decret Llei 3/2024, de 24 de maig, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els ajuntaments han de trametre una còpia de les llicències d'ocupació o de primera utilització que atorguin al Consell de Mallorca.

Atès que l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cada una de les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb expressa menció al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre.

Per tot això, s'informa que amb relació al certificat de primera ocupació corresponent amb l'expedient 208/2026 sol·licitat, es correspondria amb 1 **unitat habitable**, amb ús d'**habitatge**. **L'habitatge disposa d'un total de 4 places.**

7. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB:

$$PEM = \sum (\text{Superfície en m}^2 \times Q \times M \times \text{Coeficient C}) \times \text{Mòdul del mes(€/m}^2)$$

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció).

C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.

PEM= Pressupost d'Execució Material

Reforma PP: $44,00 \times 2,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 690,59 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 46.794,37 \text{ €}$

Reforma coberta: $61,58 \times 2,20 \times 1,00 \times 1,00 \times 690,59 \text{ €/m}^2 \times 0,70 = 65.490,90 \text{ €}$

Cost actualitzat: 112.285,23 €

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
8466/2021	Reforma de coberta i construcció de bany	13.544,45	112.285,23 €



Ajuntament d' Andratx

	<i>en habitatge unifamiliar (P. bàsic i executiu)</i> <i>Atorgada per JGL 22 de març de 2024.</i>	€	
<i>CFO</i> <i>3267/2026</i>	<i>Certificat de primera ocupació</i>	<i>36.436,99</i> €	<i>112.285,23 €</i>

S'adjunten fotografies de la visita realitzada en data 08 de juliol de 2026 (...)

*Per tot quant s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, amb una valoració actualitzada de l'obra de **112.285,23 €**"*

La qual cosa exposo als efectes pertinents,

CUARTO. El 27 de julio de 2026, el Jefe de Cartografía emite el correspondiente informe:

INFORMA :

1.- Final d'obra corresponent a reforma de coberta i construcció de bany en planta pis, Pol 16, parc 760 (ref. Cadastral 07005A016007600000RE)

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

- Publicat al BOIB num. 22 de 11/02/2012

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

*- **07005A016007600000RE**, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:*

Camí de Morella, N°. 22»

QUINTO. El 13 de agosto de 2026 se emiten las correspondientes liquidaciones.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. 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 (LUIB), y el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca, (RGLOUS).

SEGUNDO. El artículo 146.1. m) de la LUIB dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes:

“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”.

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 263.1 del RLUIBM, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable y en el régimen jurídico de las licencias urbanísticas, la licencia de ocupación o de primera utilización únicamente pueden otorgarse cuando las obras ejecutadas se ajustan íntegramente a la licencia concedida previamente y a la normativa aplicable.

Según el informe técnico emitido *«s’informa FAVORABLEMENT, a efectes d’atorgament de la llicència d’ocupació o de primera utilització »*.

CUARTO. De acuerdo con el artículo 371 del RGLOUS, en fecha 24 de julio de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe favorable a los efectos de otorgamiento de la licencia de primera ocupación.

QUINTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, los ayuntamientos deben remitir al Consell Insular de Mallorca una copia de las licencias

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 109 de 132



Ajuntament d' Andratx

de ocupación o de primera utilización que otorguen.

Asimismo, el acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá especificar expresamente cada una de las unidades habitables y/o locales que constituyen el objeto del proyecto, con mención expresa de su número de plazas autorizadas, de conformidad con las determinaciones establecidas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo ello, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 10129/2025 solicitado, se correspondería con una vivienda unifamiliar y dispone de una ocupación máxima de 2 plazas.

SEXTO. Procede su resolución a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 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. OTORGAR licencia de ocupación o de primera utilización de las las obras de “**PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE CUBIERTA Y CONSTRUCCIÓN DE BAÑO EN VIVIENDA UNIFAMILIAR**” (LOCP 8466/2021), ubicado Polígono 16, parcela 760, actualmente Camí de Morella nº 22, con referencia Catastral 07005A016007600000RE, solicitada por Ángeles Sánchez Sánchez y Miguel Vives Torralba.

El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS **(112.285,23.-€)**.

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

a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicto la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 110 de 132



Ajuntament d' Andratx

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 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.

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

- El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON VEINTITRES CÉNTIMOS (112.285,23.-€).

CUARTO. Dar traslado, si procede, a la Unidad de Catastro municipal, a los efectos oportunos.

QUINTO. Dar traslado al Consell Insular de Mallorca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Expedient 4155/2026. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relació a l'expedient amb referència núm. 4155/2026 corresponent a la sol·licitud de llicència d'ocupació o primera utilització de les OBRES DE CONSTRUCCIÓ D'EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGE ENTRE MITGERES (LOCP 7128/2022),



Ajuntament d' Andratx

ubicat a C/ ANTONI MULET, 40, 07150, Andratx, amb referència cadastral 0511201DD5801S0001KL, sol·licitada per EVIMERIA OROS SL. en compliment de l'article 371 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, (RGLOUS), emet el següent, INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, en el qual consten els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 4 d'abril de 2025, la Junta de Govern Local emet certificat d'Acord pel qual s'acorda concedir la llicència urbanística al PROJECTE BÀSIC DE CONSTRUCCIÓ D'EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGE ENTRE MITGERES (LOCP 7128/2022), ubicat a C/ ANTONI MULET, 40, 07150, Andratx, amb referència cadastral 0511201DD5801S0001KL, sol·licitada per EVIMERIA OROS SL.

SEGON. El 7 de maig de 2026 EVIMERIA OROS SL.sol·licita la llicència de primera ocupació de la LOCP 4353/2020, amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-6004.

TERCER. El 14 de maig de 2026 s'emeta requeriment d'esmena de deficiències.

QUART. El 27 de maig de 2026 l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-7051.

CINQUÈ. El 30 de juliol de 2026 s'emeta informe tècnic desfavorable que es transcriu a continuació:

"1. EXPEDIENTS RELACIONATS:

7128/2022: *Projecte bàsic per la construcció d'un edifici plurifamiliar de 4 habitatges entre mitgeres (Atorgada per Junta de Govern Local en data 4 d'abril de 2025)*

3899/2025 : *Projecte d'execució de 7128/2022 (Informe tècnic favorable de 23/05/2025)*

6528/2025: *Comunicació prèvia per escomesa d'aigua*

8798/2025: *Comunicació prèvia per nova línia soterrada de baixa tensió*

4431/2025: *ocupació de via publica:*

2. INFORME TÈCNIC:

*En relació a la documentació presentada a aquestes oficines per **EVIMERIA OROS SL.** amb RGE Núm.2026-E-RE-6004 de data 07/05/2026 i tota la documentació*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 112 de 132



Ajuntament d' Andratx

posterior inclosa a l'expedient, per a l'obtenció de la certificació municipal acreditativa del final de les obres de construcció d'edifici plurifamiliar d'habitatges entre mitgeres, situada al carrer Antoni Mulet 40 d'Andratx, s'informa que:

1. Consta certificat final d'obra i d'habitabilitat, signat pels directors d'obra i director d'execució material, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics de Mallorca, de data 5 de maig de 2026, amb núm de visat V-2025/04237.
2. En relació a l'informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials, s'ha d'portar el model tipus que es troba a la seu electrònica de l'ajuntament
3. A l'expedient 6528/2025, consta informe d'inspecció de la zeladora municipal, signat en data 27.07.2026 en el que s'indica: "En data 17 de març de 2026, a instàncies del departament de Serveis Urbans, es va procedir a la inspecció de la reposició de la rasa situada al carrer d'Antoni Mulet, 40.

Un cop finalitzats els treballs per part de l'empresa contractista, es va verificar que l'execució no complia les condicions ni els requeriments fixats en els informes tècnics favorables condicionats emesos prèviament i que consten a l'expedient 6528/2025."

Atès que és condició general de la llicència de construcció de l'edifici "Es obligatorio el empalme a la Red de Alcantarillado y agua potable, y ello en las condiciones que el Ayuntamiento establezca. El empalme será objeto de Licencia aparte de la presente." Fins que no es resolgui favorablement l'execució a la connexió de clavegueram de la CP 6528/2025 no es complirà amb les condicions de la llicència, i per tant no es podrà informar favorablement la llicència de primera ocupació.

4. S'adjunta certificat d'eficiència energètica degudament inscrit (Número de registre 2026/11669)
5. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 22 de juliol de 2026, es comprova que les obres **no s'ajusten al projecte al que es va atorgar llicència** (expedient 7128/2022), tot i que s'aporta un certificat signat pel tècnic director d'obres en què es descriu que no s'ha introduït modificacions durant el transcurs de les obres.

Les discrepàncies observades a la visita d'inspecció són les següents:

1. La terrassa 1 s'ha reomplert fins al mateix nivell que la resta i per tant, en



Ajuntament d' Andratx

aquesta, s'estarien superant els moviments màxims que permet l'article 32.

2. Els tancaments entre partions i fons de parcel·la s'han executat més alts que l'autoritzat i superen les alçades màximes permeses per planejament (art 145).

3. La planta soterrani de l'habitatge 4 (i sembla que també del 3 tot i que hi ha fals sostre que n'impedeix la completa revisió) s'ha executat amb una alçada superior a la del projecte autoritzat i per tant s'estaria superant l'alçada màxima que fixa el planejament per les plantes soterrani.

4. A les plantes soterrani l'estança definida a projecte com bugaderia s'ha executat com bugaderia i sala d'instal·lacions. La superfície útil de l'espai destinat a bugaderia ha de tenir la dimensió mínima de 3m2 que determina l'article 46 de les normes.

6. En compliment amb l'article 53 Llei 7/2024 l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà de fer constar el nombre de places. L'edifici objecte del present expedient és un edifici plurifamiliar de 4 habitatges amb les següents places:

- a) habitatge 1 (6 places)*
- b) habitatge 2 (6 places)*
- c) habitatge 3 (6 places)*
- d) habitatge 4 (3 places)*

7. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de les Illes Balears, del COAIB.

$PEM = \sum ((Superfície \text{ en } m^2 \times Q \times M \times \text{Coeficient } C) \times \text{Mòdul del mes } (€/m^2))$

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

M= Coeficient Moderador en funció de la superfície de la promoció.

C= Coeficient en funció del tipus d'obra executada.

PEM= Pressupost d'Execució Material (a data de sol·licitud del CFO)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 114 de 132



Ajuntament d' Andratx

![[file:///Users/admin/Library/Group%20Containers/UBF8T346G9.Office/TemporaryItems/msohtmlclip/clip_image002.png)

El pressupost de les obres que presenta el sol·licitant amb el present CFO ascendeix a 993.661,27€

8. *Relació de pressuposts que hi ha hagut a l'expedient amb els diferents tràmits sol·licitats:*

<i>Expedient</i>	<i>Descripció</i>	<i>Valoracion s</i>	<i>Valor. actualitzades</i>
7128/2022	<i>Projecte bàsic per construcció d'edifici d'habitatges entre mitgeres</i>	618.864,00 - €	1.122.534,69€
3899/2025	<i>Projecte d'execució del 7128/2022</i>	no es modifica	no es modifica
CFO 4155/2026	<i>Llicència d'ocupació o de primera utilització (en tramitació)</i>	993.661,27 €	<i>en tramitació</i>
TOTAL			1.122.534,69€

(...)

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, s'informa **DESFAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament del certificat de primera ocupació, ja que les obres no s'han executat ajustades al projecte autoritzat, amb una valoració actualitzada de les obres de **1.122.534,69€.**"*

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

“1. La llicència d'ocupació o de primera utilització, té per finalitat verificar el compliment de les condicions de la llicència urbanística, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions realitzades, i autoritzar-ne la posada en ús.»

TERCER.- L'article 383.6 del RGLOUS preveu que:

«S'ha de denegar l'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització quan:

- a) Es comprova que les obres, els usos o les instal·lacions no s'ajusten al projecte en base al qual es va atorgar la llicència urbanística.*
- b) S'hagin incumplit els compromisos assumits respecte a l'execució simultània de les obres d'edificació i d'urbanització o de reurbanització.*
- c) No s'hagin respectat les condicions fixades expressament en l'acte d'atorgament de la llicència urbanística.*

Si es denega la llicència d'ocupació o primera utilització, i és possible la legalització de les actuacions, s'ha de procedir tal com preveu l'article 394 d'aquest Reglament o bé s'han d'ajustar les obres, els usos o les instal·lacions a les determinacions de la llicència urbanística. Tot això sens perjudici d'adoptar les mesures de protecció de la legalitat urbanística que escaiguin».

De conformitat amb el que es disposa a la normativa urbanística aplicable i en el règim jurídic de les llicències urbanístiques, la llicència d'ocupació o de primera utilització únicament poden atorgar-se quan les obres executades s'ajusten íntegrament a la llicència concedida prèviament i a la normativa aplicable. Segons l'informe tècnic emès, es comprova que les obres no s'ajusten a la Llicència 7128/2022 i es detecten els següents incompliments:

« Les discrepàncies observades a la visita d'inspecció són les següents:

- 1. La terrassa 1 s'ha reomplert fins al mateix nivell que la resta i per tant, en aquesta, s'estarien superant els moviments màxims que permet l'article 32.*



Ajuntament d' Andratx

2. Els tancaments entre partions i fons de parcel·la s'han executat més alts que l'autoritzat i superen les alçades màximes permeses per planejament (art 145).

3. La planta soterrani de l'habitatge 4 (i sembla que també del 3 tot i que hi ha fals sostre que n'impedeix la completa revisió) s'ha executat amb una alçada superior a la del projecte autoritzat i per tant s'estaria superant l'alçada màxima que fixa el planejament per les plantes soterrani.

4. A les plantes soterrani l'estança definida a projecte com bugaderia s'ha executat com bugaderia i sala d'instal·lacions. La superfície útil de l'espai destinat a bugaderia ha de tenir la dimensió mínima de 3m2 que determina l'article 46 de les normes.».

QUART.- D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, en data de 30 de juliol de 2026, l'enginyer municipal va emetre informe DESFAVORABLE a l'efecte de l'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra.

CINQUÈ.- 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.- DENEGAR llicència d'ocupació o primera utilització de les de les **OBRES DE CONSTRUCCIÓ D'EDIFICI PLURIFAMILIAR D'HABITATGE ENTRE MITGERES (LOCP 7128/2022)**, ubicat a C/ ANTONI MULET, 40, 07150, Andratx, amb referència cadastral 0511201DD5801S0001KL, sol·licitada per EVIMERIA OROS SL., en tant que les obres no s'ajusten a la llicència original.

SEGON.- COMUNICAR el present acord a Disciplina Urbanística, de conformitat amb l'article 383.6 del RGLOUS.

TERCER.- DONAR TRASLLAT de l'expedient a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns: el pressupost actualitzat de l'obra és d'**1.122.534,69€**, un milió cent vint-i-dos mil cinc-cents trenta quatre euros amb noranta-sis cèntims.



Ajuntament d' Andratx

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.

Expedient 3932/2026. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relació a l'expedient amb referència núm. 3932/2026 corresponent a la sol·licitud de llicència d'ocupació o primera utilització de les OBRES DE MOVIMENTS DE TERRES I REALITZACIÓ DE BANCALS (LOCP 251/2018), ubicat a C/ de les Castanyetes, 36, 07150, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7064201DD4766S0001JL, sol·licitada per NICHOLAS MATTHEW MARCHANT i KITTY MARCHANT en compliment de l'article 371 del Reglament general de la Llei 2/2014, de 25 de març, d'ordenació i ús del sòl per a l'Illa de Mallorca, (RGLOUS), emet el següent, INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, en el qual consten els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 16 de desembre de 2022, la Junta de Govern Local emet certificat



Ajuntament d' Andratx

d'Acord pel qual s'acorda: *"Conceder licencia urbanística al proyecto básico de movimientos de tierras y realización de bancales, proyecto registrado en fecha 12 de septiembre de 2022 (2022-E-RE-7525), con nº de visado 11/08368/22 de día 06 de septiembre de 2022, expediente 251/2018, solicitado por el SR. NICHOLAS MATTHEW MARCHANT y SRA. KITTY MARCHANT, situada en CARRER CASTANYETES, 36- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7374701DD4777S0001WJ, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra"*.

SEGON. El 29 d'abril de 2026, NICHOLAS MATTHEW MARCHANT i KITTY MARCHANT sol·liciten la llicència de primera ocupació de la LOCP 251/2018, amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-5713.

TERCER. El 6 de maig de 2026 s'emet requeriment d'esmena de deficiències.

QUART. En la mateixa data l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-5981.

CINQUÈ. El 30 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic desfavorable que es transcriu a continuació:

"1. EXPEDIENTS RELACIONATS:

MA 169/1996 i CFO 24/1999: *Construcció d'habitatge unifamiliar amb piscina i Dotació d'ascensor i escala d'accés a habitatge unifamiliar i piscina.*

CIEIU24/2015: *Certificat d'inexistència d'infracció urbanística.*

CP 30/2016: *Reforma de bany i pintura interior.*

251/2018 (prové de 156/2017-LO): *projecte bàsic de realització de bancals (Llicència atorgada JGL. 16.12.22)*

4325/2023: *projecte d'execució de 251/2018 (informe tècnic favorable de data 12/02/2024)*

1209/2025: *llicència d'ocupació de 251/2018 (llicència denegada per Decret número 3206/2025, de data 11 de juliol de 2025)*

5834/2025: *expedient de disciplina urbanística*

2. INFORME TÈCNIC:



Ajuntament d' Andratx

Consideracions tècniques

En relació a la documentació presentada a aquestes oficines per NICHOLAS MATTHEW MARCHANT, amb RGE Núm. 2026-E-RE-5713, per a l'obtenció de la certificació municipal acreditativa del final de les obres de construcció de moviments de terres i realització de bancals a habitatge unifamiliar existent, situada al carrer Castanyetes 36, del Port d'Andratx, **s'informa que:**

1. Consta certificat final d'obra i d'habitabilitat, signat pels directors d'obra i director d'execució material, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics de Mallorca, de data 27 de gener de 2025, amb número de visat V-2024/00990.
2. Atesa la naturalesa de les obres executades queda fora de l'àmbit d'aplicació del Real Decret 235/2013, de 5 d'abril, pel que s'aprova el procediment bàsic per la certificació de l'eficiència energètica dels edificis.
3. Dins de l'expedient CFO 3932/2026 presenten plànols as built que recullen les modificacions introduïdes durant l'execució de les obres. Es tracta de l'execució d'alguns murs de pedra addicionals a la par inferior de la parcel·la.

Les modificacions recollides a la documentació a built no varien els paràmetres urbanístics del projecte al que es va concedir llicència i compleixen essencialment amb les determinacions del planejament urbanístic que li és d'aplicació.

Per tant, segons l'establert a la Instrucció de l'Àrea d'Urbanisme de data 07 de gener de 2016 referent al requeriment de documentació per la tramitació de la llicència de primera ocupació o primera utilització, en cas d'existir modificacions no substancials, es podrà presentar i tramitar conjuntament amb la llicència de primera ocupació i que en aplicació a l'article 156 de la LUIB «la normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària». En el cas del present expedient li seran d'aplicació les NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2007.

4. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 24 de juny de 2026, es comprova que les obres s'ajusten essencialment al projecte autoritzat (expedient 251/2018), amb les modificacions no substancials descrites al punt anterior del present informe i que queden recollides als



Ajuntament d' Andratx

plànols As Built amb visat COAIB 11/01301/256 de data 02/02/2026.

5. Relació de pressuposts que hi ha hagut a l'expedient amb els diferents tràmits sol·licitats:

- El pressupost inicial de les obres, corresponent a l'expedient **251/2018** ascendeix a **45.000,00.- €**

- El pressupost actualitzat de les obres, segons Certificació del cost de les obres que presenta el sol·licitant amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació (expedient 1209/2025) ascendeix a **79.008,95€ (Llicència Denegada)**.

- El pressupost actualitzat de les obres, segons Certificació del cost de les obres que presenta el sol·licitant amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació (expedient 3932/2026) ascendeix a **79.008,95€ (en tramitació)**.

expedient	descripció	Valoració	Valoració actualitzada
251/2018	projecte bàsic de realització de bancals	45.000,00 .- €	79.008,95€
4325/2023	projecte d'execució de 251/2018		no es modifica
1209/2025	llicència d'ocupació o de primera utilització de 251/2018 DENEGADA	79.008,95 €	79.008,95€
3932/2026		79.008,95 €	En tramitació
Total			79.008,95€

6. S'adjunten fotografies de les visites d'inspecció:

(...)

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament de la llicència de primera ocupació, amb una **valoració actualitzada de l'obra de 79.008,95€.**"

SISÈ. El 3 d'agost de 2026, el Cap de Cartografia emet el següent informe:



Ajuntament d' Andratx

"INFORMA :

1.- Final d'obra corresponent a obres de moviments de terres i realització de bancals, c/ Castanyetes 36 (ref. Cadastral 7064201DD4766S0001JL)

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

- Publicat al BOIB num. 22 de 11/02/2012

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

- **7064201DD4766S0001JL**, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:

Carrer de les Castanyetes, N°. 36"

SETÈ. El 14 d'agost de 2026 s'emeten les corresponents liquidacions.

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

FONAMENTS JURÍDICS

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

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

"La primera ocupació o utilització dels edificis o instal·lacions en general".

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

"1. La llicència d'ocupació o de primera utilització, té per finalitat verificar el compliment de les condicions de la llicència urbanística, comprovar l'adequació al projecte autoritzat de les obres de les edificacions o les instal·lacions realitzades, i

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 122 de 132



Ajuntament d' Andratx

autoritzar-ne la posada en ús.»

TERCER.- D'acord amb l'article 371 del RGLOUS, en data de 29 de juliol de 2026, l'arquitecta municipal va emetre informe FAVORABLE a l'efecte de l'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra.

QUART.- De conformitat amb el que es disposa en l'article 53.4 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears, els ajuntaments han de remetre al Consell Insular de Mallorca una còpia de les llicències d'ocupació o de primera utilització que atorguin.

CINQUÈ.- 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 llicència d'ocupació o primera utilització de les **OBRES DE MOVIMENTS DE TERRES I REALITZACIÓ DE BANCALS (LOCP 251/2018)**, ubicat a C/ de les Castanyetes, 36, 07150, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7064201DD4766S0001JL, sol·licitada per NICHOLAS MATTHEW MARCHANT i KITTY MARCHANT.

El pressupost total actualitzat de l'obra és de **79.008,95€: **setanta-nou mil vuit euros amb noranta-cinc cèntims

SEGON.- 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 123 de 132



Ajuntament d' Andratx

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.

TERCER.- DONAR TRASLLAT de l'expedient a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns: el pressupost actualitzar de l'obra és de **79.008,95€: **setanta-nou mil vuit euros amb noranta-cinc cèntims

QUART.- DONAR TRASLLAT al Consell Insular de Mallorca, de conformitat amb el que es disposa en l'article 53.4 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears.

CINQUÈ.- DONAR TRASLLAT, si procedeix, a la Unitat de Cadastre municipal als efectes oportuns.

Expedient 3941/2026. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

En relación al expediente con referencia n.º **3941/2026**, incoado en este Ayuntamiento por JAIME DOLS PUJOL correspondiente a la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de "**PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**" (1142/2021-LOCP), ubicado en C/ FCA. CAPLLONCH PLOMER 10, CAMP DE MAR-ANDRATX (ILLES BALEARS) con referencia catastral 0270611DD5706N0001RX, 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, (RGLOUS), emito el siguiente, INFORME PROPUESTA DE ACUERDO A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, de conformidad con los siguientes

ANTECEDENTES



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO. El 18 de agosto de 2025 se emite certificado de acuerdo de la Junta de Govern Local por el que se otorga la licencia urbanística al proyecto básico y de ejecución de piscina, ubicado en C/ FCA. CAPLLONCH PLOMER 10, CAMP DE MAR-ANDRATX (ILLES BALEARS) con referencia catastral 0270611DD5706N0001RX.

SEGUNDO. El 30 de abril de 2026, JAIME DOLS PUJOL, presenta solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de "PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA" (1142/2021-LOCP), con registro de entrada núm 2026-E-RE-5734.

TERCERO. El 24 de julio de 2026 se emite informe técnico favorable que se transcribe a continuación:

*"En relación a la solicitud de emitir el Certificado Municipal Acreditativo de la Finalización de las Obras y en base a la documentación adjunta según registros anteriormente indicados, solicitado en estas oficinas municipales en relación a la obra de **"PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA "**, ubicada en CALLE FCA. CAPLLONCH PLOMER 10 CAMP DE MAR- ANDRATX (ILLES BALEARS) con R.C.: 0270611DD5706N0001RX, conforme a que se han ejecutado de acuerdo con las condiciones exigidas en las Licencias Urbanísticas más abajo detallada, se emite el presente,*

INFORME TÉCNICO:

Con fecha 21.07.2026, la técnica que subscribe se persona en el lugar de referencia a los efectos de verificar la ejecución de la obra conforme a la licencia otorgada con el objeto de obtener licencia de primera ocupación (certificado de final de obra), solicitada.

Se observa que las obras se encuentran ejecutadas en su totalidad, conforme a la licencia obtenida, según Proyecto Básico y Ejecución del expediente 1142/2021, con licencia otorgadas según consta en el expediente, así como pequeñas modificaciones no sustanciales que no afectan a los parámetros urbanísticos, y que se pueden aceptar como documentación actualizada con planos "As Built", consistentes en el cambio de ubicación de la sala de máquinas.

Consta certificado final de obra de la técnica directora, con visado por el COAIB

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 125 de 132



Ajuntament d' Andratx

núm.:11/05865/26 de fecha 29.04.2026.

Para la valoración de las obras se emplea el coste real de las obras ejecutadas actualizado según expediente completo de solicitud del presente cfo, en función del cálculo por el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

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

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

$PEM \text{ PISCINA} = 88.22 \text{M}^2 * 1.00 * 1.00 * 1,20 * 661.90 = 70.071,38.-\text{€}$

$PEM \text{ SUPERFICIE DE EXTERIORES ZONA AJARDINADA Y PAVIMENTADA} = 250.00 * 1.00 * 1.00 * 0,15 * 661.90 = 24.821.25.-\text{€}$

$PEM, \text{ Total} = 94.892,63.-\text{€}$

Por tanto, el importe de la obra actualizado, para la ejecución de las obras objeto de licencia de los expedientes indicados anteriormente, se corresponde por un importe PEM total actualizado de NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS, (94.892,63.-€).

Se indican los expedientes al que corresponde en relación a la obra objeto del presente CFO:

Expediente s	Descripción	Valoración inicial según proyectos aprobados (PEM)	Valoraciones Actualizadas (P.E.M.) y Observaciones
Expte: 1142/2021-	Proyecto Básico de "CONSTRUCCIÓN DE		



Ajuntament d' Andratx

LOCP	<i>PISCINA"</i> <i>Concedida en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 18.08.2025.</i>	61.464,73 €.	94.892,63.-€.
Expte: 3941/2026- CFO	<i>Licencia de primera ocupación (CFO) de las obras de "CONSTRUCCIÓN DE PISCINA"</i>	En tramitación	
TOTAL IMPORTE DE EJECUCIÓN MATERIAL DE LA OBRA DE "CONSTRUCCIÓN DE PISCINA"		94.892,63.-€.	

Por tanto, en relación a las obras de "CONSTRUCCIÓN DE PISCINA", correspondiente con el proyecto que obtuvo licencia según indicado anteriormente, se emite el presente **informe favorable**, a los efectos del otorgamiento del certificado acreditativo de primera ocupación.

Se informa que en base al artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, el ayuntamiento tendrá que enviar una copia de la licencia de ocupación o de primera utilización que se otorgue, al Consell de Mallorca.

Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto, con expresa mención a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 3941/2026 solicitado, se indica que por el tipo de obra de que se trata, no supone variación de plazas autorizadas.»

CUARTO. El 27 de julio de 2026, el Jefe de Cartografía emite el correspondiente informe:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
 Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 127 de 132



Ajuntament d' Andratx

«INFORMA :

1.- *Final d'obra corresponent a construcció de piscina, c/ Fca Capllonch Plomer 10 (ref. Cadastral 0270611DD5706N0001RX)*

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

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

- 0270611DD5706N0001RX, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:

Via Fca. Capllonch Plomer, N°. 10»

QUINTO. El 13 de agosto de 2026 se emiten las correspondientes liquidaciones.

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 Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (LUIB), y el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca, (RGLOUS).

SEGUNDO. El artículo 146.1. m) de la LUIB dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes:

“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”.

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 382 del RGLOUS, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o las instalaciones



Ajuntament d' Andratx

realizadas, y autorizar la puesta en uso.

2. La persona interesada tiene que solicitar la licencia de ocupación o de primera utilización una vez acabadas las obras, respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan estado objeto de actuaciones de:

- a) Reforma o rehabilitación integral.
- b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.
- c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso.»

TERCERO. De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable y en el régimen jurídico de las licencias urbanísticas, la licencia de ocupación o de primera utilización únicamente pueden otorgarse cuando las obras ejecutadas se ajustan íntegramente a la licencia concedida previamente y a la normativa aplicable.

Según el informe técnico emitido, las obras «de "CONSTRUCCIÓN DE PISCINA", correspondiente con el proyecto que obtuvo licencia según indicado anteriormente, se emite el presente informe favorable, a los efectos del otorgamiento del certificado acreditativo de primera ocupación».

CUARTO. De acuerdo con el artículo 371 del RGLOUS, en fecha 24 de julio de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe favorable "a los efectos de otorgamiento de la licencia de primera ocupación".

QUINTO. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, los ayuntamientos deben remitir al Consell Insular de Mallorca una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen.

Asimismo, el acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá especificar expresamente cada una de las unidades habitables y/o locales que constituyen el objeto del proyecto, con mención expresa de su número de plazas autorizadas, de conformidad con las determinaciones establecidas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 129 de 132



Ajuntament d' Andratx

Por todo ello, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 10129/2025 solicitado, no se produce variación de plazas.

SEXTO. Procede su resolución a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 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. OTORGAR licencia de ocupación o de primera utilización de las las obras de “**PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**” (1142/2021-LOCP), ubicado en C/ FCA. CAPLLONCH PLOMER 10, CAMP DE MAR-ANDRATX (ILLES BALEARS) con referencia catastral 0270611DD5706N0001RX, solicitada por JAIME DOLS PUJOL.

El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (94.892,63.-€).

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

- a) En el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que dicto la resolución. Transcurrido un mes desde la presentación del recurso sin que se haya resuelto expresamente y sin que se haya notificado, se entenderá desestimado el mismo, pudiendo interponerse recurso contencioso-administrativo, en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.
- b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente, salvo que se hubiera interpuesto recurso potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKT2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 130 de 132



Ajuntament d' Andratx

esperar a su resolución.

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

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

- El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: NOVENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (94.892,63.-€).

CUARTO. Dar traslado, si procede, a la Unidad de Catastro municipal, a los efectos oportunos.

QUINTO. Dar traslado al Consell Insular de Mallorca, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

Expedient 5443/2025. Sancionador per Infracció Urbanística. Canvi Instructora				
Favorable	Tipus de votació: Ordinària		Tipus de majoria: Unanimitat	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0			
Votació	A favor	En contra	Abstencions	Absents
Primera	5	0	0	0

Resolució:

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 5443/2025 iniciat en data 25 de juliol de 2025 per Acord de Junta de Govern Local incoat contra l'entitat amb CIF B16638611 i els DNI's **1883*** i **3254*** en relació a realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant AV. MATEO BOSCH 9-10 d'aquest Terme Municipal, en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient de restabliment i sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO.

Per tal de poder continuar amb la tramitació dels esmentats expedients, s'ha de nomenar nou/va instructor/a.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm.



Ajuntament d' Andratx

2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 5443/2025.

SEGON.- NOMENAR instructor/a dels esmentats expedients a la Sr/a. INGRID IRLES PRUNES, i Secretària dels mateixos a la Sr/a. MARTA DOLS SOLER dels procediments de disciplina urbanística esmentats amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructor/a.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

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: 2026-0040 Data: 06/10/2026

Codi Validació: 9GXTJZCT7FDNKTTP2SN7KYJRC
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 132 de 132

