

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2025/49	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

19 / de desembre / 2025

Durada:

Des de les 9:25 fins a les 9:52

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***6924**	Antoni Nicolau Martin	SÍ
***5540**	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
***2610**	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
***9595**	Juan Forteza Bosch	SÍ
***9922**	Magdalena Juan Pujol	SÍ
***4993**	Ivan Sanchez Sanchez	SÍ

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



Ajuntament d' Andratx

A) PART RESOLUTIVA	
Aprovació de l'acta de la sessió anterior	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Expedient 1053/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el informe propuesta emitido por la técnica de Medio Ambiente de fecha 18 de diciembre de 2025 y que dice así:

“En fecha 11 de julio de 2025, por Junta de Gobierno Local se aprobó la concesión de las subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medioambiente urbano en el TM de Andratx a los solicitantes siguientes:

ENTIDAD	CIF	IMPORTE SUBVENCION (Euros)
Asociación de la segunda línea del Puerto de Andratx	G57716789	2.880
Cruz Roja	Q2866001G	2.836,82
Fundación Clean Wave	G02705341	1.962,40
Asociación Amics de Sant Elm	G07679020	2.880
Fundación Save the Med	G16592511	6.304
Can's Andratx	G70621552	851,84
AMPA CEIP Els Molins de s'Arraco	G57456410	1.257,86

Examinada y revisada la justificación presentada por ASSOCIACIO AMICS DE SANT ELM con registro de entrada en nuestra Corporación N.º 2025-E-RE-13511 de fecha 17 de octubre, se constata que la documentación es correcta y que los gastos correspondientes a la actividad han sido debidamente justificados. De conformidad con las bases reguladoras, procede reconocer un importe subvencionable equivalente al 80 % de los gastos solicitados, que asciende a 2.880 euros.

Vista y revisada la justificación presentada por la FUNDACION CLEAN WAVE con registro de entrada en nuestra Corporación N.º 2025-E-RE-15171 de fecha 21 de noviembre, se constata que la documentación es correcta y que los gastos correspondientes a la actividad han sido debidamente justificados. De conformidad con las bases reguladoras, procede reconocer un importe subvencionable



Ajuntament d' Andratx

equivalente al 80 % de los gastos solicitados, que asciende a 1.962,40 euros.

Vista y revisada la justificación presentada por CRUZ ROJA ESPAÑOLA con registro de entrada en nuestra Corporación N.º 2025-E-RE-15802 de fecha 9 de diciembre, se constata que la documentación es correcta y que los gastos correspondientes a la actividad han sido debidamente justificados. De conformidad con las bases reguladoras, procede reconocer un importe subvencionable equivalente al 80 % de los gastos solicitados, que asciende a 2.836,82 euros.euros.

Vista la justificación presentada por el AMPA CP ELS MOLINS DE S'ARRACO con registro de entrada en nuestra Corporación N.º 2025-E-RE-15921 de fecha 10 de diciembre, se constata que la documentación es correcta y que los gastos correspondientes a la actividad han sido debidamente justificados. De conformidad con las bases reguladoras, procede reconocer un importe subvencionable equivalente al 80 % de los gastos solicitados, que asciende a 1.257,86 euros.

Vista la justificación presentada por la FUNDACIÓN SAVE THE MED con registro de entrada en nuestra Corporación N.º 2025-E-RE-15869 de fecha 10 de diciembre, se constata que la documentación es correcta y que los gastos correspondientes a la actividad han sido debidamente justificados. De conformidad con las bases reguladoras, procede reconocer un importe subvencionable equivalente al 80 % de los gastos solicitados, que asciende a 6.304 euros.

Asimismo, la Asociación de la Segunda Línea del Puerto de Andratx y Can's Andratx renuncian a la subvención concedida.

PROPUESTA:

A la vista de lo expuesto, se propone:

Tener por justificados los gastos correspondientes a las subvenciones concedidas a:

ENTIDAD	CIF	IMPORTE SUBVENCION (Euros)
Cruz Roja	Q2866001G	2.836,82
Fundación Clean Wave	G02705341	1.962,40
Asociación Amics de Sant Elm	G07679020	2.880
Fundación Save the Med	G16592511	6.304
AMPA CEIP Els Molins de s'Arraco	G57456410	1.257,86



Ajuntament d' Andratx

Visto el informe de fiscalización emitido por el Interventor municipal en fecha 18 de diciembre de 2025.

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

PRIMERO: Aprobar la cuenta justificativa de las subvenciones concedidas para la mejora del medioambiente urbano en el término municipal de Andratx, al haberse acreditado la realización de la actividad subvencionada y la correcta aplicación de los fondos públicos, de conformidad con las bases reguladoras de la convocatoria a favor de las siguientes entidades y por los importes que se indican en el siguiente punto.

SEGUNDO.- Reconocer la obligación y ordenar el pago de las subvenciones por concurrencia competitiva para la mejora del medioambiente urbano en el TM de Andratx, por un importe de 15.241,08 €, a favor de:

ENTIDAD	CIF	IMPORTE SUBVENCION (Euros)
Cruz Roja	Q2866001G	2.836,82
Fundación Clean Wave	G02705341	1.962,40
Asociación Amics de Sant Elm	G07679020	2.880
Fundación Save the Med	G16592511	6.304
AMPA CEIP Els Molins de s'Arraco	G57456410	1.257,86

TERCERO.- Comunicar el presente acuerdo a la Intervención y Tesorería Municipal.

CUARTO.- Notificar el presente acuerdo a los interesados.

Expedient 423/2025. CONCESIÓN DE LAS SUBVENCIONES PARA LA REALIZACIÓN DE OBRAS DE EMBELLECIMIENTO, MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LAS FACHADAS DE LOS INMUEBLES UBICADOS EN LOS CASCOS URBANOS DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE ANDRATX 2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente 423/2025 y, en concreto, el acta de la Comisión de Fachadas de fecha 12 de diciembre de 2025 cuyo tenor literal es el siguiente:

“[...]



Ajuntament d' Andratx

El objeto de la sesión es examinar y evaluar las solicitudes de subvención y la documentación presentada.

Da comienzo la sesión y se recuerda que la comisión se reunió el pasado 5 de junio de 2025 y acordó lo siguiente:

- Revisó las 12 solicitudes presentadas y acordó excluir la solicitud presentada por D^a Miroslava Olajcova, con NIE X7228941H y registro de entrada número 2025-E-RE-5089, de fecha 19/04/2025, por no haber aportado la documentación exigida en las Bases de la Convocatoria, tras haber sido requerida para ello mediante el registro de salida 2025-S-RE-6670, notificado el 05/05/2025.*
- Respecto al resto de solicitudes, la Comisión acordó remitir el expediente al arquitecto municipal Pedro Luis Cabrer Rivera a los efectos de revisión de los presupuestos presentados para determinar cuales son los gastos subvencionables de cada solicitante así como el cálculo de la cuantía subvencionable (T/2025/12511 de 01/07/2025).*

Por decisión de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio se encargó el anterior informe a Carlos Muñoz Benavides quien lo emitió en fecha 09/09/2025. De dicho informe técnico se concluyó lo siguiente:

1.- Se requirió documentación a:

- DOLORES GALIAN SANCHEZ (RGS n.º 2025-S-RC-3325, notificado en fecha 26/09/2025)*
- GASPAR PALMER ADROVER (RGS n.º 2025-S-RE-13936, notificado en fecha 10/09/2025)*
- MARIA ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY (RGS n.º 2025-S-RC-3326, notificado en fecha 12/09/2025)*
- ÁNGEL CARREÑO CANO (RGS n.º 2025-S-RC-3318, notificado en fecha 11/09/2025)*
- ADRIENNE SANDRA NEAL (RGS n.º 2025-S-RE-13945, notificado en fecha 11/09/2025)*
- STEPHEN GEORGE MAX CHELALA (RGS n.º 2025-S-RE-13944, notificado en*



Ajuntament d' Andratx

fecha 10/09/2025)

2.- Se informó desfavorablemente la solicitud de FRANCISCA MARTORELL RIQUELME “La edificación se encuentra situada en una parcela con emplazamiento en Carrer Tarragona 5, en suelo rústico, Núcleo rural NR/2A (Plan Especial). Según se establece en el punto «primera – finalidad» y «segunda – objeto» de la bases, esta convocatoria está destinada a inmuebles ubicados en los cascos urbanos del término municipal de Andratx. Este edificación se encuentra fuera del núcleo urbano de Andratx y por lo tanto, NO resulta objeto de acogerse a la presente convocatoria”.

3.- Respecto a los solicitantes MARIA DOLORES FERNANDEZ COLLADOS y ADRIÀ CARLAS ROIG concluyó que: “Se pase copia del presente informe al departamento de urbanismo y disciplina urbanística para comprobación y estado de los expedientes relacionados que puedan existir, y en su caso, emitir informe al respecto, de manera que posteriormente se pueda comprobar el cumplimiento del tercer apartado de «condiciones» de la convocatoria de subvención así como el resto de apartados”.

Constan en el expediente los siguientes registros de aportación de documentación:

- RGE n.º 2025-E-RE-11735 de 11/09/2025 de ANGEL CARREÑO CANO
- RGE n.º 2025-E-RC-5233 de 15/09/2025 DOLORES GALIAN SANCHEZ
- RGE n.º 2025-E-RC-5324 de 18/09/2025 de MARIA ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY
- RGE n.º 2025-E-RE-12247de 23/09/2025 de STEPHEN GEOREGE MAX CHELALA

En fecha 14 de noviembre de 2025 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe técnico sobre las solicitudes presentadas:

“ANTECEDENTES:

1. La Junta de Gobierno Local en sesión ordinaria celebrada día 7 de febrero de 2025, aprobó las bases que regularán la convocatoria.
2. Es publicado en BOIB nº 22 de fecha 18/02/2025 convocatoria de subvenciones para la realización de obras de embellecimiento, mantenimiento, conservación, restauración y rehabilitación de las fachadas de los inmuebles ubicados en los cascos urbanos del término municipal de



Ajuntament d' Andratx

Andratx 2025.

3. *En fecha 10/07/2025 y 11/07/2025 se solicitan informes técnicos relativos a la presente convocatoria.*
4. *Consta en el expediente 423/2025, acta nº 1 de la comisión calificadora de la convocatoria, en sesión de fecha 05/06/2025, en la cuál se indican las solicitudes presentadas.*

01	26/03/25	2025-E-RC-1715	DOLORES GALIAN SANCHEZ
02	09/04/25	2025-E-RE-4698	GASPAR PALMER ADROVER
03	15/04/25	2025-E-RE-4699	FRANCISCA MARTORELL RIQUELME
04	15/04/25	2025-E-RE-4936	MARIA ANTONIA ENSEÑAT ALEMANY
05	15/04/25	2025-E-RE-4954	COM. PROP. CALA EN BASSET, 6
06	16/04/25	2025-E-RE-5000	ANGEL CARREÑO CANO
07	16/04/25	2025-E-RE-5021	MARIA DOLORES FERNANDEZ COLLADOS
08	17/04/25	2025-E-RE-5069	ADRIÀ CARLAS ROIG
09	19/04/25	2025-E-RE-5087	ADRIENNE SANDRA NEAL
10	19/04/25	2025-E-RE-5089	MIROSLAVA OLAJCOVA (*)
11	21/04/25	2025-E-RE-5131 2025-E-RE-5132	STEPHEN GEORGE MAX CHELALA
(*)	En dicha acta se acuerda excluir de la convocatoria la solicitud presentada por D ^a Miroslava Olajcova con NIE X7228941H.		

5. *Consta informe técnico emitido por el arquitecto técnico municipal Carlos Muñoz, de fecha 09.09.2025, en relación al análisis de las solicitudes presentadas.*
6. *Visto que en la base vigésima, con respecto al plazo de finalización de las obras se establece que:*

“Una vez finalizadas las obras y, en todo caso, hasta día 3 de noviembre de 2025 (incluido este), se deberá presentar:

1. *Declaración expresa de que los trabajos se han finalizado de acuerdo con la propuesta técnica presentada en su día (con los materiales, colores y acabados, etc.) y de acuerdo con la licencia de obras municipal o junto con la comunicación*



Ajuntament d' Andratx

previa.

2. Acreditación del gasto mediante copia de las facturas en correspondencia con el presupuesto presentado y justificación de su pago mediante transferencia bancaria. La acreditación del gasto y la justificación del pago se tendrá que presentar por el total del presupuesto de la obra.

Fotografías del edificio en el estado final de la rehabilitación."

7. Visto que consta en el expediente, documentación relacionada con la finalización de las obras, hasta el 03.11.2025, únicamente de los siguientes solicitantes:

- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICO CALA EN BASSET, 6, según RGE:2025-E-RE-13990 de fecha 28.10.2025.
- DOLORES GALIAN SANCHEZ, según RGE:2025-E-RC-6332 de 30.10.2025.

Se analizan la documentación aportada por estos dos solicitantes, indicando que el resto se deberá excluir de la convocatoria al no cumplir con lo establecido en la base vigésima, correspondiente con la subvención de referencia.

8. D^a. Cristina Ors Ferrer, en representación de la CP C/CALA EN BASSET 6, solicita la continuación del procedimiento y otorgamiento de la subvención solicitada, adjuntando facturas, así como justificación del pago de las mismas, donde se observa que:

- La **factura 371** de fecha 12.03.2025, que asciende con un importe bruto de 15.000.-€, no se corresponde con trabajos realizados objeto de la subvención, según base segunda, por lo que no procede a efectos de otorgarse dentro de la presente subvención.
- La **factura 377** de fecha 02.05.2025, asciende a un importe bruto de 28.470.-€, pero refleja unidades de obra que no se corresponden con el objeto de la subvención según base segunda, concretamente el capítulo 5, por un importe de 6.684.-€.

Por tanto, a efectos de la subvención se tendrán en cuenta un **importe de 21.786.-€**, correspondiente con el importe de la factura 377, deduciendo 6.684.-€ del capítulo 5, que no se consideran incluidos entre las obras objeto de subvención.

- La **factura 387**, se emite a nombre de C.P. ES PINS, no siendo la comunidad



Ajuntament d' Andratx

de propietarios del solicitante. Sin embargo, la transferencia que se adjunta como justificación del pago, aparece como ordenante la CDAD PROP C/CALA EN BASSET, 6, por lo que **se deberá requerir al solicitante que se subsane el error**. En cualquier caso, se tendrá en cuenta que de esta factura únicamente se podrá contabilizar trabajos relacionados con la subvención, según base segunda, y por tanto los **importes brutos** de 1720.-€+2.522.-€= **4.242,00.-€**

- La **factura 1020** de fecha 15.05.2025, que asciende con un importe base de 293,54.-€, no se corresponde con trabajos realizados objeto de la subvención, según base segunda, por lo que no procede a efectos de otorgarse dentro de la presente subvención.
- La **factura 51** de fecha 30.04.2025, que asciende con un importe base de 105,30.-€, no se corresponde con trabajos realizados objeto de la subvención, según base segunda, por lo que no procede a efectos de otorgarse dentro de la presente subvención.
- La **factura 39** de fecha 27.03.2025, que asciende con un importe base de 4.023,68.-€, no se corresponde con trabajos realizados objeto de la subvención, según base segunda, por lo que no procede a efectos de otorgarse dentro de la presente subvención.

Por otro lado, consta informe de la inspectora de obras municipal de fecha 05.11.2025, en el cual se indica que las obras están acabadas y conforme a lo descrito en la comunicación previa objeto del expediente 1459/2025.

9. D^a. Dolores Galian Sanchez, aporta documentación requerida a efectos de obtener la subvención de referencia, adjuntando facturas, así como justificación del pago de las mismas, donde se observa que las mismas ascienden a un **importe base de 4.164.-€** y los obras indicadas se corresponden a trabajos objeto de la subvención.

A pesar de que en el informe técnico emitido por el arquitecto técnico municipal Carlos Muñoz, de fecha 09.09.2025, en relación al análisis de las solicitudes presentadas, y concretamente en la ficha de la solicitante Dolores Galian Sanchez, se indicaba en el punto V., que: "Se adjunta presupuesto de la empresa DVL Construcciones y reformas, que asciende a un total de 4.164,00 € (IVA no incluido).



Ajuntament d' Andratx

Según se indica en el punto quinto y octavo de las bases, el presupuesto protegible, a los efectos de cálculo de la subvención, está constituido por el presupuesto de ejecución material de las obras. El presupuesto aportado no especifica este hecho.”; la técnica que subscribe, informa que en la comunicación previa relacionada según expediente 3028/2025, se entiende que dicha cantidad corresponde al presupuesto de ejecución material, (PEM), siendo la base de aplicación de tasa e impuesto, por lo que se considera el importe de 4.164.-€ como PEM de las obras.

Se adjuntan fotografías donde se puede observar la finalización de las obras pero no consta en el expediente a día de hoy, informe de la inspectora de obras municipal a efectos de verificación.

CONCLUSIONES

Por todo lo indicado anteriormente, se propone aprobar el abono correspondiente, según las bases de la convocatoria, teniendo en cuenta el base decimocuarta, y en conclusión, no teniendo en cuenta el 25% del presupuesto de ejecución material, ni el límite de 15.000.-€, debido a que una vez estimadas las subvenciones pedidas, no se llega al montante global máximo presupuestado y teniendo en cuenta que los valores propuestos no alcanzan el 60% del importe de ejecución material del presupuesto de la obra. Por tanto, se propone el abono siguiente:

- *COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICO CALA EN BASSET, 6, según RGE:2025-E-RE-13990 de fecha 28.10.2025.*

*21.786.-€ + 4.242,00.-€= **26.028.-€**, siempre que se subsane por parte de la CP de Cala En Basset 6, la anomalía detectada en la factura número 387 de fecha 30.07.2025, que se encuentra a nombre de CP. ES PINS, no correspondiendo con el solicitante, además de acreditar que el 70% de las viviendas del edificio se encuentran habitadas de forma permanente, mediante certificados de empadronamiento, como se indica en la base tercera.*

- *DOLORES GALIAN SANCHEZ, según RGE:2025-E-RC-6332 de 30.10.2025.*

***4.164.-€**, siempre que se compruebe por parte de la inspectora de obras la finalización de las obras de calle Nord 29.*

Se pone a conocimiento de la comisión calificadora para su evaluación, a los efectos de emitir informe que servirá de base al órgano instructor, para elaborar la propuesta



Ajuntament d' Andratx

de resolución provisional y definitiva.

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

En base al anterior informe se realizó requerimiento a la CP CALA EN BASSET 6 RGS n.º 2025-S-RE-17689 notificado en fecha 18/11/2025.

En fechas 17/11/2025 (RGE n.º 2025-E-RE-14922), 27/11/2025 (RGE n.º 2025-E-RE-15370) y 28/11/2025 (RGE n.º 2025-E-RE-15430) CP CALA EN BASSET 6 aporta documentación.

En fecha 22 de noviembre de 2025 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe complementario respecto a las solicitudes presentadas:

“En el informe emitido anteriormente de fecha 14.11.2025, en el punto 7. se ponía de manifiesto que en el expediente consta documentación relacionada con la finalización de las obras, que según la base vigésima, se debería presentar hasta el día 3 de noviembre de 2025 (incluido este), de los siguientes solicitantes:

- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICO CALA EN BASSET, 6, según RGE:2025-E-RE-13990 de fecha 28.10.2025.*
- DOLORES GALIAN SANCHEZ, según RGE:2025-E-RC-6332 de 30.10.2025.*

Sin embargo, se detecta que los solicitantes D. Angel Carreño Cano, según RGE2025-E-RE-11451 de fecha 04.09.2025, y D. Adrià Carlas Roig, según RGE:202-E-RE-9439, de fecha 12.07.2025, si habían aportado toda la documentación exigida según base vigésima.

Por tanto, se analiza la documentación aportada, a tal efecto:

Solicitante D. Angel Carreño Cano, según RGE2025-E-RE-11451 de fecha 04.09.2025:

Se observa que constan las siguientes facturas y justificante de transferencias:

- Transferencia de la Factura número 10, a favor de Construcciones Honorato Serrano, por un importe total de 5432,90 euros (4490 euros, sin IVA). No se adjunta factura.*
- 10.Factura 251375, a favor de Balear de Puertas Automatismos, SL., y la transferencia correspondiente, por un importe total de 1070,85 euros (885 euros, sin IVA)*



Ajuntament d' Andratx

11. Total de ejecución material PEM: 5.375.-€

Dichas facturas se corresponden a los trabajos de rehabilitación de fachada, incluidos en el presupuesto objeto de la comunicación previa relacionada del expediente 4973/2025.

En el informe técnico de fecha 09.09.2025, emitido por D. Carlos Muñoz Benavides, se puso de manifiesto que no se consideraban objeto de la subvención las siguientes actuaciones:

12. La apertura de un espacio de 2,50 metros de anchura por 2,50 metros de altura, y la colocación de los refuerzos metálicos necesarios.

13. El suministro y el montaje de una puerta metálica enrollable de 2,40 metros de anchura por 2,30 metros de altura.

14. Honorarios técnicos

En virtud de la base segunda de la convocatoria, el objeto de subvención se corresponde con la realización de obras de embellecimiento, mantenimiento, conservación, restauración y rehabilitación de las fachadas, incluyendo todas aquellas obras dirigidas a conservar el aspecto de las fachadas en su conjunto y totalidad, incluyendo todos los elementos como los aleros, cornisas, ménsulas, balconadas, barandillas, dinteles, alféizares, fiolas, carpinterías, referidos y otros, que en conjunto constituyen la fachada.

En la comunicación previa relacionada con los trabajos objeto del solicitante D. Angel Carreño, número 4973/2025, se refleja el cambio de puerta de entrada de madera a puerta enrollable de acceso a garaje, con la ampliación de hueco en fachada. Dicho expediente se archiva, con el informe técnico favorable de la arquitecta D^a. Carmen Soler Mas.

Por ello, a criterio de la técnica que suscribe, la apertura de hueco, la colocación de puerta enrollable y los honorarios de los técnicos exigibles para la rehabilitación de la fachada, sí son conceptos que se pueden incluir en la subvención.

Por otro lado, en el mismo informe de fecha 09.09.2025, emitido por D. Carlos Muñoz Benavides, en relación con el solicitante de referencia, se indicaba lo siguiente:

“Revisado el expediente 338/2024 de convocatoria de subvenciones de fachadas



Ajuntament d' Andratx

2024, resulta que, consta certificado de acuerdo a favor de una serie de peticionarios, en la cuál consta D. ANGÉL CARREÑO CANO con DNI 42996882S para el emplazamiento TR SA TANQUETA 7, el cuál presenta solicitud de subvención para la convocatoria 2025 en el emplazamiento ESCULTOR NOFRE ALEMANY 9. Según se indica en las convocatorias 2024 y 2025, En el plazo de 6 meses desde el acabado de las obras (o desde la concesión de subvención, en el supuesto de que las obras ya estén finalizadas en la fecha de publicación de la convocatoria), se tiene que acreditar la circunstancia de que el inmueble se encuentra habitado de forma permanente, en los términos expresados en el párrafo siguiente, condición que se tendrá que mantener durante los cinco años siguientes a la concesión de la subvención, periodo dentro del cual el Ayuntamiento podrá comprobar que aquella condición se continúa cumpliendo. Su eventual incumplimiento será causa de inicio de expediente de reintegro de la subvención.”., lo que se informa a efectos oportunos.”

Se adjuntan fotografías por parte del solicitante, donde se puede observar la finalización de las obras, pero no consta en el expediente a día de hoy, informe de la inspectora de obras municipal a efectos de verificación.

Solicitante D. Adrià Carlas Roig, según RGE:202-E-RE-9439, de fecha 12.07.2025:

Se observa que constan las siguientes facturas y justificante de transferencias:

15.**Factura 334**, de fecha 16.04.2025, a favor de Fernando Guirado Collado, por un importe sin IVA de 2.219,51.-€. Se adjunta transferencia correspondiente.

CONCLUSIÓN:

Por todo lo indicado anteriormente, se propone añadir entre los solicitantes que se les aprueba la subvención de referencia, a:

D. Angel Carreño Cano, por haber aportado la documentación requerida en tiempo, aprobando la cantidad correspondiente a 5.375,00.-€, siempre que:

- Se adjunte la factura Factura número 10, a favor de Construcciones Honorato Serrano, por un importe total de 5432,90 euros (4490 euros, sin IVA), de la cual únicamente se ha adjuntado transferencia.
- Se compruebe por parte de la inspectora de obras la finalización de las obras.



Ajuntament d' Andratx

- *Se acredite la circunstancia de que el inmueble se encuentra habitado de forma permanente.*

D. Adrià Carlas Roig, por haber aportado la documentación requerida en tiempo y forma, aprobando la cantidad correspondiente al 60% s/ PEM (989,05.-€) de expediente 9123/2024. Por tanto **593,43.-€**, siempre que:

- *Se compruebe por parte de la inspectora de obras la finalización de las obras.*

Todo ello, teniendo en cuenta la base decimocuarta, y en conclusión, no teniendo en cuenta el 25% del presupuesto de ejecución material, ni el límite de 15.000.-€, debido a que una vez estimadas las subvenciones pedidas, no se llega al montante global máximo presupuestado y teniendo en cuenta que el valor máximo subvencionable no supera el 60% del importe de ejecución material del presupuesto de la obra, según la comunicación previa aportada.

Se pone a conocimiento de la comisión calificadora para su evaluación, a los efectos de emitir informe que servirá de base al órgano instructor, para elaborar la propuesta de resolución provisional y definitiva.

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

La comisión detecta error en los dos informes técnicos de fecha 14/11/2025 y 22/11/2025 en relación a las cuantías propuestas debido a que no se ha aplicado el máximo subvencionable de la base decimocuarta. La comisión recalculará los importes subvencionables al final de la sesión.

El requerimiento a Angel Carreño Cano se notificó en fechas 28/11/2025 (RGS n.º 2025-S-RC-4281) y 02/12/2025 (RGS n.º 2025-S-RC-4297).

En fecha 03/12/2025 ANGEL CARREÑO CANO aportó documentación (RGE n.º 2025-E-RE-15621).

En el expediente constan los siguientes informe de inspección de la Celadora Municipal:

- *Informe de 05/11/2025 de CL CALA EN BASSET 6: “Personada en la citada situació es comprova que les obres de rehabilitació de façana estan acabades i conforme a allò descrit a l'expedient 1459/2025”.*
- *Informe de 26/11/2025 de CL NORD 29: “Personada en la citada situació es*



Ajuntament d' Andratx

comprova que les obres de rehabilitació de façana estan acabades i conforme a allò descrit a l'expedient 1459/2025. V) Altres Circumstàncies: Vist que a la façana hi ha un desguàs d'aire condicionat que evacua directament a la via pública. Es comprova que estaria instal·lat abans de la rehabilitació de façana. No obstant, aquest fet incompleix l'article 52 de les Normes Subsidiàries en vigor i l'article 44 de les Normes Subsidiàries anteriors. Per tant, s'hauria d'informar a la propietat per a que aquest dugui a terme la retirada".

- *Informe de 29/11/2025 de AV GABRIEL ROCA 45 Es:1 Pl:01 Pt:B: "Personada en la citada situació es comprova que les obres de canvi de barana han estat executades i acabades, conforme a allò descrit a l'expedient 9123/2024. V) Altres Circumstàncies: Comprovat l'expedient 9123/2024 es comprova que s'ha arxivat sense la liquidació i comprovació de l'abonament de les tatxes corresponents. S'ha de donar trasllat al departament de llicències als efectes oportuns".*
- *Informe de 28/11/2025 de CL ESCULTOR O. ALEMANY 9: "Personada en la citada situació es comprova que les obres descrites a l'expedient 4973/2025 estan executades i acabades, conforme a allò descrit al citat expedient".*
- *Informe complementario de 01/12/2025 de AV GABRIEL ROCA 45 Es:1 Pl:01 Pt:B: "Realitzada comprovació de la documentació que consta a l'expedient 9123/2024 de comunicació prèvia, s'informa que s'han dut a terme les obres sense presentar la documentació següent:*
 - Document de comunicació que subscriu la persona promotora de l'actuació.*
 - Els justificants del pagament dels tributs.*
 - Termini per a l'execució de l'actuació.**Per tot això s'incompleix l'article 271 del RLUIB i, per tant, les obres executades no tenen títol habilitant".*

Revisadas las bases, la base décima regula el procedimiento de tramitación y gestión de la convocatoria, sin embargo, visto que ya ha transcurrido el plazo de la base vigésima no procede entrar al estudio de todas las solicitudes presentadas sino únicamente de aquellas que han cumplido con la exigencia



Ajuntament d' Andratx

de la base vigésima:

“Una vez finalizadas las obras y, en todo caso, hasta día 3 de noviembre de 2025 (incluido este), se deberá presentar:

1. Declaración expresa de que los trabajos se han finalizado de acuerdo con la propuesta técnica presentada en su día (con los materiales, colores y acabados, etc.) y de acuerdo con la licencia de obras municipal o junto con la comunicación previa.

2. Acreditación del gasto mediante copia de las facturas en correspondencia con el presupuesto presentado y justificación de su pago mediante transferencia bancaria.

La acreditación del gasto y la justificación del pago se tendrá que presentar por el total del presupuesto de la obra.

Fotografías del edificio en el estado final de la rehabilitación”.

Los solicitantes que han presentado la documentación de la base vigésima son:

- 1. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALA EN BASSET 6**
- 2. DOLORES GALIAN SANCHEZ**
- 3. ANGEL CARREÑO CANO**
- 4. ADRIÀ CARLAS ROIG**

1.- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALA EN BASSET 6 (CL CALA EN BASSET, 6)

- *El informe técnico de fecha 14/11/2025 indicaba que “se propone el abono siguiente: COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DEL EDIFICIO CALA EN BASSET, 6, según RGE:2025-E-RE-13990 de fecha 28.10.2025. 21.786.-€ + 4.242,00.-€= **26.028-€**, siempre que se subsane por parte de la CP de Cala En Basset 6, la anomalía detectada en la factura número 387 de fecha 30.07.2025, que se encuentra a nombre de CP. ES PINS, no correspondiendo con el solicitante, además de acreditar que el 70% de las viviendas del edificio se encuentran habitadas de forma permanente, mediante certificados de empadronamiento, como se indica en la base tercera”.*
- *Consta informe de la Celadora Municipal de fecha 05/11/2025 en el que indica que se comprueba que las obras de rehabilitación de fachada están acabadas*



Ajuntament d' Andratx

y conforme a lo descrito en el expediente 1459/2025.

- *La comisión revisa la documentación aportada en fechas 17/11/2025 (RGE n.º 2025-E-RE-14922), 27/11/2025 (RGE n.º 2025-E-RE-15370) y 28/11/2025 (RGE n.º 2025-E-RE-15430).*
- *Visto que en una instancia indicaron "Se adjuntan 4 certificados de empadronamiento y 2 solicitudes de inscripción. Además Doña Nadine Guitton con NIE X7890651H está empadronada en Cala en Basset 6D, si bien en estos días se encuentra fuera y no puede solicitar el certificado con lo que se solicita que se acceda a los archivos de este Ayuntamiento a los efectos de su comprobación", se procedió de oficio a comprobar los empadronados en las viviendas de (CL CALA EN BASSET, 6) resultando que constan personas empadronadas en 7 viviendas.*
- *Según catastro, CL CALA EN BASSET, 6 (ref. Cat. 4316308DD4841N) se compone de 10 viviendas, por lo tanto, al menos en 7 viviendas deberían residir de forma permanente para poder acceder a la subvención. Por tanto cumplirían con esta condición.*
- *Asimismo se comprueba que la factura 387 está rectificadora como se había requerido. Se aporta factura n.º 378 en fecha 17/11/2025 (RGE 2025-E-RE-14922), documentación no presentada antes del día 03/11/2025 y por tanto incumpliría la base vigésima asimismo el muro perimetral no sería actuación subvencionable.*
- *La comisión acuerda conceder la subvención y proponer el abono de **15.616,80 €**.*

2.- DOLORES GALIAN SANCHEZ (CL NORD 29)

- *El informe técnico de fecha 14/11/2025 indicaba que "se propone el abono siguiente: DOLORES GALIAN SANCHEZ, según RGE:2025-E-RC-6332 de 30.10.2025. 4.164.-€, siempre que se compruebe por parte de la inspectora de obras la finalización de las obras de calle Nord 29.*
- *Consta informe de la celadora de fecha 26/11/2025 en el que indica que se ha comprobado que las obras de rehabilitación de fachada están acabadas y conforme a lo descrito en el expediente 1459/2025.*
- *Asimismo consta informe favorable del técnico de Patrimonio de fecha 09/12/2025.*



Ajuntament d' Andratx

- La comisión acuerda conceder la subvención y proponer el abono de **2.498,40 €**.

3.- ANGEL CARREÑO CANO (CL ESCULTOR O. ALEMANY 9)

- El informe técnico de fecha 22/11/2025 indicaba que “se propone añadir entre los solicitantes que se les aprueba la subvención de referencia, a: D. Angel Carreño Cano, por haber aportado la documentación requerida en tiempo, aprobando la cantidad correspondiente a 5.375,00.-€, siempre que:
 - Se adjunte la factura Factura número 10, a favor de Construcciones Honorato Serrano, por un importe total de 5432,90 euros (4490 euros, sin IVA), de la cual únicamente se ha adjuntado transferencia.
 - Se compruebe por parte de la inspectora de obras la finalización de las obras.
 - Se acredite la circunstancia de que el inmueble se encuentra habitado de forma permanente”.
- Consta informe de la celadora de fecha 28/11/2025 que indica que se comprueba que las obras descritas en el expediente 4973/2025 están ejecutadas y acabadas conforme a lo descrito en el citado expediente.
- En fecha 03/12/2025 ANGEL CARREÑO CANO aportó documentación (RGE n.º 2025-E-RE-15621). La comisión revisa la documentación y se entiende subsanada.
- La comisión acuerda conceder la subvención y proponer el abono de **3.225,00 €**.

4.- ADRIÀ CARLAS ROIG (AV GABRIEL ROCA 45 Es:1 Pl:01 Pt:B)

- El informe técnico de fecha 22/11/2025 indicaba que “se propone añadir entre los solicitantes que se les aprueba la subvención de referencia, a: D. Adrià Carlas Roig, por haber aportado la documentación requerida en tiempo y forma, aprobando la cantidad correspondiente al 60% s/ PEM (989,05.-€) de expediente 9123/2024. Por tanto 593,43.-€, siempre que: Se compruebe por parte de la inspectora de obras la finalización de las obras”.
- Consta informe de la celadora de fecha 09/11/2025 en el que indica lo



Ajuntament d' Andratx

siguiente: “Personada en la citada situació es comprova que les obres de canvi de barana han estat executades i acabades, conforme a allò descrit a l'expedient 9123/2024. V) Altres Circumstàncies: Comprovat l'expedient 9123/2024 es comprova que s'ha arxivat sense la liquidació i comprovació de l'abonament de les taxes corresponents. S'ha de donar trasllat al departament de llicències als efectes oportuns”.

- *Consta informe complementario de la celadora de fecha 01/12/2025 en el que indica: “Realitzada comprovació de la documentació que consta a l'expedient 9123/2024 de comunicació prèvia, s'informa que s'han dut a terme les obres sense presentar la documentació següent:*

-Document de comunicació que subscriu la persona promotora de l'actuació.

-Els justificants del pagament dels tributs.

-Termini per a l'execució de l'actuació.

Per tot això s'incompleix l'article 271 del RLUIB i, per tant, les obres executades no tenen títol habilitant”.

- *Visto lo anterior la comisión acuerda denegar la subvención solicitada por incumplimiento de la base tercera.*

Se acompaña cuadro con el resumen del cálculo de las subvenciones que se propone otorgar:

**

[...]».

Visto el informe del Interventor Municipal de fecha 16 de diciembre de 2025.

Se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- CONCEDER la subvención y reconocer la obligación y ordenar el pago de las siguientes subvenciones para la realización de obras de embellecimiento, mantenimiento, conservación, restauración y rehabilitación de las fachadas de los inmuebles ubicados en los cascos urbanos del término municipal de Andratx 2025,



Ajuntament d' Andratx

por un importe total de **21.340,20 €** con cargo a la partida presupuestaria 150.78000:

1. COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CALA EN BASSET 6, con NIF n.º ***2518** (CL CALA EN BASSET, 6): **15.616,80 €**
2. DOLORES GALIAN SANCHEZ, con NIF n.º ***2749** (CL NORD 29): **2.498,40 €**
3. ANGEL CARREÑO CANO con NIF n.º ***9688** (CL ESCULTOR O. ALEMANY 9): **3.225,00 €**

SEGUNDO.- DESESTIMAR el resto de solicitudes presentadas por los motivos expuestos en el acta de la comisión de fachadas de 12 de diciembre de 2025 transcrita más arriba.

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

El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el arte. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa. Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

CUARTO.- COMUNICAR el acuerdo a Intervención y Tesorería Municipal.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 5274/2025. Assignacions grups polítics segon semestre 2025	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vista la base 50 d'execució del Pressupost Municipal del 2025, que diu:

1.- De conformitat al que disposa l'article 73.3 de la Llei 7/1985, de 18 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, s'assigna als Grups Polítics Municipals una dotació econòmica que consistirà en un component fix de QUATRE-CENTS SETANTA-CINC EUROS, (475.00euros) ANUALS, PER A CADA GRUPO POLÍTIC MUNICIPAL, i una variable consistent en NORANTA-CINC EUROS MENSUALS, (95,00 EUROS), PER REGIDOR ELECTE.

2- Les dotacions econòmiques als Grups Polítics es faran efectives els mesos de juny i desembre i no es podran destinar al pagament de remuneracions de personal de qualsevol tipus al servei de la Corporació o a l'adquisició de béns que puguin constituir actius fixos de caràcter patrimonial.

3- Els grups polítics hauran de dur a terme una comptabilitat específica de les esmentades dotacions econòmiques que posaran a disposició del Ple de la Corporació sempre que aquesta ho demani.

4- La justificació dels imports rebuts es realitzarà mitjançant declaració jurada del portaveu de cada grup d'haver destinat l'import rebut a les finalitats per als que es concedí.

Vist el informe de quantificació econòmica de Comptabilitat, en relació al càlcul de les dotacions econòmiques als grups polítics municipals corresponent al segon semestre de l'any 2025, de 11 de desembre de 2025.

I vist el informe favorable de fiscalització, de data 12 de desembre de 2025.

En virtut de les facultats que em són legalment conferides, PROPÒS^{**}:^{**}

PRIMER. Autoritzar, disposar, reconèixer l'obligació i ordenar el pagament de les dotacions econòmiques dels grups polítics corresponent al segon semestre de l'any 2025, segons el següent quadre:

		DOTACIO	Núm.	DOTACIO
		ANUAL	Regidors	MENSUAL Regidor
				x



Ajuntament d' Andratx

GRUP POLITIC	C.I.F.	475,00 €		95,00 €
PARTIDO POPULAR	G16582462	475,00 €	9	5.367,50 €
EL PI – PROPOSTA PER LES ILLES	V16592321	475,00 €	2	1.377,50 €
MES PER ANDRATX	V01865674	475,00 €	2	1.377,50 €
PSIB-PSOE	V01938489	475,00 €	3	1.947,50 €
VOX	V16379331	475,00 €	1	807,50 €
			TOTAL	10.877,50 €

SEGON. Notificar la present resolució als grups polítics esmentats, a Intervenció i Tresoreria, als efectes pertinents.

Expedient 3749/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **3749/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **MICHAEL GÜNTER**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE CAMBIO DE CUBIERTAS A VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS EXISTENTE**, situado en **AV. JUAN CARLOS I, 36 -ANDRATX** referencia catastral **0309801DD5800N0001JJ** en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha de 5 de mayo de 2025, el interesado presenta solicitud de licencia de obra (RGE 2025-E-RE5857). Así mismo, aporta documentación técnica adicional en fecha de 16 de mayo de 2025 (RGE 2025-E-RE-6837) y en fecha de 20 de junio de 2025 (RGE 2025-E-RE-8465)



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha de 23 de junio de 2025, se lleva a cabo un requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas en fecha de 1 de julio de 2025 (RGE2025-E-RE-8876).

3º.- En fecha de 5 de septiembre de 2025, el Técnico de Patrimonio emite informe:

"Quart.- Valoració Tècnica

Atès que la protecció Parcial atorgada a aquesta edificació històrica contempla la protecció dels elements bàsics que defineixen la seva condició volumètrica, estructural, tipològica i ambiental.

Atès que la normativa del catàleg estableix a l'article 28 que s'ha d'incorporar com a mínim i de forma complementària a la resta de documentació de la següent: «la documentació mínima exigida per la normativa aplicable s'ampliarà amb la següent documentació: ... Memòria constructiva, expressant detalladament els materials i cromatisme de la intervenció. Plànols a escala adequada de les façanes o parts dels elements que presentin alguna variació...».

Comprovat que a la documentació presentada no consten:

- Les planimetries de la coberta amb el grau de detall suficient (seccions constructives, detalls d'execució). Especialment dels elements que seran objecte de variacions.*
- Planimetries d'alçat amb detall i claredat de l'alçada actual i de la proposta final.*
- Memòria justificativa incorporant les mesures de protecció, documentació i actuació dels següents elements:*
 - Cornises motllurades (existeixen dos tipus de composició). No s'especifica quines s'eliminen o substitueixen ni com seran (materials, composició i estètica) de les reproduccions que es volen incorporar.*

Al ser un element protegit la intervenció preferent serà la seva conservació no quedant justificat el motiu tècnic que fa necessària la seva eliminació. S'hauran de aportar fotografies i justificació tècnica.

- Definició del sistema constructiu de les cobertes.*
- Fals sostres afectats per l'actuació. Han de definir-se els sostres que es troben afectats per les humitats i que poden ser objecte de desprendiment i pèrdua en*



Ajuntament d' Andratx

el moment que s'executi les obres de restauració de coberta. S'hauran de aportar fotografies per poder comprovar el seu estat i la seva composició i motllures actual.

- *Xemeneies que sobresurten a la coberta, amb especial rellevància dels sistema antic del curull o coberta.*
- *Planimetria a detall de la ubicació exacta per on aniran instal·lades les xarxes de canalització de la recollida d'aigües a les façanes.*
- *Definició del mitjans auxiliars per l'execució de l'obra*

Cinquè.- Conclusió

Atesa la protecció Parcial del immoble i les obligacions que s'en deriven, i havent constatat que la documentació presentada és insuficient per avaluar correctament la idoneïtat de la intervenció segons la normativa urbanística i normativa del Catàleg de Patrimoni.

Per tal de poder emetre una valoració definitiva, s'informa, des de l'Àrea de Patrimoni el REQUERIMENT al sol·licitant de la següent documentació:

- *Memòria tècnica complementària que inclogui:*
 - *Memòria constructiva detallant tant l'estat original com el proposat del sistema de la coberta i especialment, a detall, de les cornises motllurades.*
 - *Memòria justificativa incorporant les mesures de protecció, documentació i actuació que incorpori:*
 - *Anàlisi de les cornises motllurades. Aportant una justificació tècnica detallada del seu estat de conservació que motivi la substitució total o parcial. Caldrà especificar quines parts s'eliminaran i aportar una descripció gràfica i material (composició, estètica, dimensions) tant de les originals com de les reproduccions proposades.*
 - *Descripció del sistema constructiu de la coberta original.*
 - *Estudi i mesures de protecció per als falsos sostres de la planta superior, susceptibles de patir danys durant l'obra.*
 - *Estudi i mesures de protecció de les xemeneies. Caldrà garantir la seva conservació in situ. Si es proposa una modificació o*



Ajuntament d' Andratx

reubicació, s'haurà de justificar tècnicament i valorar-ne la compatibilitat amb els valors patrimonials de l'edifici.

- *Planimetria a detall o escala adequada que detalli:*
 - *Seccions constructives de l'estat actual i de la solució de coberta proposada, on es pugui apreciar tots els materials i el seu muntatge. Incloent els elements de les cornises.*
 - *Alçats complets de les façanes afectades que mostrin l'estat actual i l'estat reformat, incloent-hi la ubicació, disseny i materials de les noves canals i baixants de recollida d'aigües pluvials.*

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

4º.- En fecha de 11 de septiembre de 2025, se llevó a cabo un requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas mediante registro de fecha de 10 de septiembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-11642).

5º.- En fecha de 8 de octubre de 2025, la Técnica Municipal emite informe de deficiencias, las cuales fueron subsanadas en fecha de 13 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-13198)

6º.- En fecha de 18 de noviembre de 2025, la Técnica Municipal emite informe favorable:

“Consideracions tècniques:

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

L'edifici que es troba catalogat individualment dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx, a la fitxa 52AC amb un grau de protecció Parcial.

Es tracta d'un casal tradicional, ubicat actualment dins el nucli urbà, que data segons cadastre de 1890, per tant legalment implantat.



Ajuntament d' Andratx

2. L'objecte de les actuacions sol·licitades dins aquesta llicència corresponen a la reparació de la coberta de l'habitatge existent. Inclou:

- retirada de coberta existent
- nova cornisa de mares, igual a l'existent.
- formació de nova coberta amb acabat exterior de teula arab.
- substitució dels canals i baixants de pluvials.

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

No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni augment de volum.

3. Vista la documentació presentada amb número de registre 2025-E-RE-13198, s'informa que s'han esmenat les deficiències dels anteriors informes tècnics, i que aquest compleix essencialment amb la normativa urbanística vigent.

4. Atès que aquest immoble es troba catalogat individualment dins la fitxa 52AC amb un grau de protecció Parcial, dins el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament pel ple de dia 26 de novembre de 2020, consta informe de deficiències del Tècnic del Departament de Patrimoni d'aquest Ajuntament, de data 05/09/2025.

Hauran de subsanar-se les deficiències i no es podrà atorgar llicència fins a disposar d'informe favorable de Patrimoni.

5. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra i d'execució (2025-E-RE-2284)
- Contracte i fiança amb mac insular (2025-E-RE-8465)
- Estudi de seguretat i salut (2025-E-RE-13198)

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència d'obres segons projecte signat per l'arquitecte tècnic Simó Pérez Juan, amb visat COAAT Mallorca número V-2025/01346 de data 13/10/2025, sempre que es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes.



Ajuntament d' Andratx

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

7º.- En fecha de 20 de noviembre de 2025, el Técnico de Patrimonio emitio informe favorable:

“Quart.- Valoració Tècnica

Atès la protecció Parcial atorgada a aquesta edificació històrica contempla la protecció dels elements bàsics que defineixen la seva condició volumètrica, estructural, tipològica i ambiental. I que la normativa del catàleg estableix la documentació complementària que s'ha d'incorporar a l'expedient urbanístic.

Atès que s'ha presentat un projecte refós per esmenar les deficiències documentades per aquest tècnic sotasignat.

Atès l'estat de conservació deficient d'aquesta teulada i que pot implicar la pèrdua dels valors històrics documentats al interior de la planta superior i el probable col·lapse de part d'aquesta coberta.

Es comprova que la documentació presentada esmena en gran part les deficiències documentals detallades. No obstant, s'hauran de prendre les següents mesures:

- Estudi i mesures de protecció per als falsos sostres de la planta superior, susceptibles de patir danys durant l'obra. Si es procedeix a la seva eliminació, s'hauran de conservar els elements decoratius centrals per tal de reincorporar posteriorment o crear rèpliques.*
- Mesures de documentació de les dues tipologies de cornises. I, tant la restauració dels sectors millors conservat de les dues tipologies com la incorporació de rèpliques de les dues tipologies en el seus sectors.*

A mes, la tipologia dels treballs proposats corresponen a actuacions de restauració i consolidació, explícitament permeses per la normativa de patrimoni aplicable.

En conseqüència, es considera que la intervenció sol·licitada en aquest modificat és compatible amb el règim de protecció de l'edificació i la normativa aplicable, atès que s'adequada a les directrius protegides i a la urgència en relació al seu estat de



Ajuntament d' Andratx

conservació. Aquest modificat implica la no alteració de l'aspecte i composició exterior de l'edificació protegida, encara que sí afectarà de forma directa a elements protegits del interior de l'edifici com són els falsos sostres de la planta superior. Per tant, les obres a executar s'hauran d'adaptar a les mesures de protecció establertes en aquest informe i a les estipulacions contemplades tant a la protecció com a la norma 25 de les NS'07 d'Andratx.

Cinquè.- Proposa

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquest expedient CONDICIONAT al compliment dels següents requisits:

- S'haurà de fer un estudi documental de tots els falsos sostres afectats. I implementar mesures de protecció dels que no es vegin afectats per les obres.*
- Als falsos sostres que es veuran afectats s'haurà de procedir a la conservació dels elements principals decoratius per retornar, a posteriori, al seu lloc original. I si per motius estructurals i de conservació no fos possible es durà a terme la creació de motlles per realitzar rèpliques a instal·lar al seu lloc original.*
- S'executaran mesures de documentació de les dues tipologies de cornises existents. Finalitzant amb la restauració dels sectors millors conservats de les dues tipologies i incorporant rèpliques als sectors més danys o en un estat de conservació deficient.*
- Al final l'obra es farà entrega d'una memòria documental i gràfica de les actuacions realitzades en aquestes obres de rehabilitació. Especialment, indicant les afectacions als elements singulars i protegits i les mesures adoptades, especialment en les cornises i els falsos sostres interiors.*
- Al tractar-se d'unes obres que s'executaran a una edificació catalogada, és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, amb el propòsit de documentar l'estat anterior i posterior d'aquest bé immoble i comprovar que les obres harmonitzen i no afecten de forma negativa als valors ambientals i històrics que propiciaren la seva protecció.*
- Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte, d'acord*



Ajuntament d' Andratx

amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra podrà ser objecte de suspensió com a mesura cautelar i del conseqüent expedient de disciplina."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia proyecto de cambio de cubiertas en vivienda entre medianeras existente, presentado en ante este Ayuntamiento en fecha de 13 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-13198).

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) en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de proyecto de cambio de cubiertas en vivienda entre medianeras existente, presentado en ante este Ayuntamiento en fecha de 13 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-13198)

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm.



Ajuntament d' Andratx

2337/2025 de 14 de mayo de 2025, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de proyecto de cambio de cubiertas en vivienda entre medianeras existente, presentado en ante este Ayuntamiento en fecha de 13 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-13198), **CONDICIONADO** a las indicaciones incluidas en el informe Técnico de Patrimonio de fecha de 20/11/2025:

«S'haurà de fer un estudi documental de tots els falsos sostres afectats. I implementar mesures de protecció dels que no es vegin afectats per les obres.

Als falsos sostres que es veuran afectats s'haurà de procedir a la conservació dels elements principals decoratius per retornar, a posteriori, al seu lloc original. I si per motius estructurals i de conservació no fos possible es durà a terme la creació de motlles per realitzar rèpliques a instal·lar al seu lloc original.

S'executaran mesures de documentació de les dues tipologies de cornises existents. Finalitzant amb la restauració dels sectors millors conservats de les dues tipologies i incorporant rèpliques als sectors més danys o en un estat de conservació deficient.

Al final l'obra es farà entrega d'una memòria documental i gràfica de les actuacions realitzades en aquestes obres de rehabilitació. Especialment, indicant les afectacions als elements singulars i protegits i les mesures adoptades, especialment en les cornises i els fals sostres interiors.

Al tractar-se d'unes obres que s'executaran a una edificació catalogada, és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, amb el propòsit de documentar l'estat anterior i posterior d'aquest bé immoble i comprovar que les obres harmonitzen i no afecten de forma negativa als valors ambientals i històrics que propiciaren la seva protecció.

Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra podrà ser objecte de suspensió com a mesura cautelar i del conseqüent



Ajuntament d' Andratx

expedient de disciplina.»

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 CAMBIO DE CUBIERTAS A VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS EXISTENTE, situado en **AV. JUAN CARLOS I, 36 - ANDRATX** referencia catastral **0309801DD5800N0001JJ**, solicitado por **P MICHAEL GÜNTER**, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 13 de octubre de 2025 (RGE 2025-E-RE-13198), proyecto redactado por el arquitecto técnico Simó Pérez Juan, con visado COAAT n.º V-2025/01346, **CONDICIONADA** a las indicaciones incluidas en el informe Técnico de Patrimonio de fecha de 20/11/2025:

«S'haurà de fer un estudi documental de tots els falsos sostres afectats. I implementar mesures de protecció dels que no es vegin afectats per les obres.

Als falsos sostres que es veuran afectats s'haurà de procedir a la conservació dels elements principals decoratius per retornar, a posteriori, al seu lloc original. I si per motius estructurals i de conservació no fos possible es durà a terme la creació de motlles per realitzar rèpliques a instal·lar al seu lloc original.

S'executaran mesures de documentació de les dues tipologies de cornises existents. Finalitzant amb la restauració dels sectors millors conservats de les dues tipologies i incorporant rèpliques als sectors més danys o en un estat de conservació deficient.

Al final l'obra es farà entrega d'una memòria documental i gràfica de les actuacions realitzades en aquestes obres de rehabilitació. Especialment, indicant les afectacions als elements singulars i protegits i les mesures adoptades, especialment en les cornises i els fals sostres interiors.

Al tractar-se d'unes obres que s'executaran a una edificació catalogada, és preceptiva la inspecció per part del tècnic municipal de Patrimoni d'aquest Ajuntament una vegada finalitzada l'obra, amb el propòsit de documentar l'estat anterior i posterior d'aquest bé immoble i comprovar que les obres harmonitzen i no afecten de forma negativa als valors ambientals i històrics que propiciaren la seva



Ajuntament d' Andratx

protecció.

Només estan permeses les obres estipulades dins aquest projecte, d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. (art 148 de la Llei 12 /2017, de 29 de desembre d'urbanisme de les Illes Balears). Qualsevol altre tipus d'obra podrà ser objecte de suspensió com a mesura cautelar i del conseqüent expedient de disciplina.»

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO
- Zonificación: PLURIFAMILIAR (AN.P1)

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras a ejecutar: total: 30.286,93.-euros (no incluye el capítulo de SS)

3º.- Plazos para las obras:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx 2023:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 66 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

"Presupuesto total de las obras a ejecutar: total: 30.286,93.-euros (no incluye el capítulo de SS)"

Expedient 60/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **60/2022**, incoado en este Ayuntamiento por **HOLDING LAMARTINE 2016 SL** relativo a la solicitud de **PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y APARCAMIENTO**, situado en **C/ SA PUNTA BLANCA 1 – SANT ELM (ANDRATX)**, referencia catastral **4020304DD4842S0001PJ**, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les 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



Ajuntament d' Andratx

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

ANTECEDENTES

1º.- En fecha de 1 de diciembre de 2021, el interesado presenta solicitud de licencia de obras y documentación técnica (RGE 2021-E-RE-9895)

2º.- En fecha de 18 de enero de 2022, se realizó requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales fueron subsanadas en fecha de 24 de enero de 2022 (RGE 2022-E-RE-502) (RGE 2022-E-RE-508)

3º.- En fecha de 22 de agosto de 2022 (RGE 2022-E-RE-6949) el interesado presenta solicitud de desistimiento del presente expediente, no obstante en fecha de 5 de mayo de 2023, solicitan anular la anterior petición (RGE 2023-E-RE-4919).

4º.-En fecha de 31 de mayo de 2023, el interesado presenta proyecto refundido (RGE 2023-E-RE-4919).

5º.- EN fecha de 9 de septiembre de 2024, se realiza requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas mediante registro de fecha de 5 de noviembre de 2024 (RGE 2024-E-RE-12696).

6º.- En fecha de 28 de noviembre de 2024, se lleva a cabo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas en fecha de 29 de noviembre de 2024 (RGE2024-E-RE-13862).

7º.- En fecha de 25 de abril de 2025, se realiza requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son subsanadas mediante registro e fecha de 27/06/2025 y 20/10/2025 (RGE 2025-E-RE-8764) (RGE-E-RE-13586).

8º.- En fecha de 20 de octubre de 2025, la Técnica Municipal emite informe mediante el cual indica:

“6. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

- *Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció d'un edifici aïllat a la situació de l'encapçalament. Es projecta un edifici plurifamiliar de quatre habitatges, amb aparcament a soterrani.*



Ajuntament d' Andratx

- Amb el registre 2023-E-RE-4919 es va presenta escrit indicant expressament que s'havia decidit adaptar el projecte a les **NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023**, per tant, tot i que l'expedient es va iniciar amb anterioritat, s'informa segons les NS 2023.
- Segons determina l'article 23 s'exceptuen del compliment de la superfície de parcel·la mínima les parcel·les en sòl urbà que ja estiguessin escripturades en document públic o ja comptessin amb acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007.

La parcel·la objecte del present expedient és inferior a la mínima si bé segons expedients originals que se m'han facilitat de l'arxiu municipal ja es va atorgar la llicència original LO1970/182 sobre un solar de 800m2.

- Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb número de registre 2025-E-RE-13586, projecte bàsic d'edifici de 4 habitatges, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte Jaume Mora Niell, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.
- Atès que es tracta d'un edifici plurifamiliar en règim de divisió horitzontal amb el projecte d'execució s'haurà de presentar projecte de telecomunicacions, segons el Reial Decret Llei 1/1998.
- **Consta informe tècnic favorable emès per l'enginyer** assessor de l'ajuntament de data 19.10.2025, relatiu al projecte previ d'activitat d'aparcament per acreditar les **CONDICIONS TÈCNIQUES QUE HA DE CONTENIR EL PROJECTE BÀSIC D'OBRA PER A EDIFICIS D'ÚS PREDOMINANTMENT RESIDENCIAL AMB APARCAMENTS**, segons determina l'article 15.4 de la Llei 7/2013 (article 15.4).

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte bàsic de construcció projecte bàsic d'edifici de 4 habitatges i aparcament,, presentat amb número de registre 2025-E-RE-13586, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte Jaume Mora Niell, sempre que es doni compliment a les normes i



Ajuntament d' Andratx

condicions establertes a la llicència.

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

- Atès que es tracta d'un edifici plurifamiliar en règim de divisió horitzontal amb el projecte d'execució s'haurà de presentar projecte de telecomunicacions, segons el Reial decret llei 1/1998.
- L'aparcament d'un edifici plurifamiliar requerirà que amb el projecte d'execució es presenti el projecte d'activitat i que aquest sigui informat per l'enginyer municipal.

9º.- En fecha de 24 de noviembre de 2025, se emite informe del Ingeniero Gabriel Pons Cañellas, mediante el cual informa:

"INFORME: En data 24/04/2025, el Tècnic que subscriu va emetre el següent informe corresponent a la documentació presentada del projecte preliminar (PROYECTO PREVIO DE ACTIVIDADES PARA APARCAMIENTO PRIVADO DE 7 PLAZAS EN EDIFICIO PLURIFAMILIAR) d'un aparcament on s'indicava el següent:

1. Compleix l'indicat a l'article 37 (Activitats que requereixen l'execució d'obres o instal·lacions), on es diu "quan sigui necessària la redacció d'un projecte d'obres, aquest ha d'incorporar el contingut del projecte preliminar d'activitats (PPA) d'acord amb el que l'annex II d'aquesta llei".

2. Segons l'article 39 de la Llei 7/2013 el promotor de la instal·lació pot optar entre presentar, amb el projecte bàsic d'edificació, un projecte preliminar d'activitats (PPA) d'acord amb l'annex II d'aquesta Llei o integrar el contingut d'aquest en el projecte d'obres. Es compleix aquesta condició a la documentació presentada ja que s'ha optat per presentar un PPA.

3. El contingut mínim del projecte d'activitats preliminar (PPA) que s'ha de presentar està marcat amb un () a la taula que apareix a l'ANNEX II (CONTINGUT MÍNIM DE LA DOCUMENTACIÓ TÈCNICA) i és:*

3.1 Agents. Promotor, projectista, altres tècnics.

La documentació presentada en el PPA compleix amb aquest condició.

3.2. Informació prèvia. Antecedents i condicionants de partida, dades de l'emplaçament i entorn físic. Altres normatives, si s'escau. Dades de l'edifici en cas



Ajuntament d' Andratx

de rehabilitació, reforma o ampliació. Informes realitzats. Relació de normes sectorials aplicables que intervenen en l'activitat, amb indicació d'aquelles prèvies a la llicència. Ordenances municipals que són d'aplicació a aquesta activitat, o que puguin generar limitacions als usos prevists en l'edificació. Afecció de l'espai on es desenvolupa l'activitat afectada per limitacions a causa de la protecció com a bé cultural o mediambiental.

La documentació presentada en el PPA compleix amb aquesta condició.

3.3. Descripció del projecte. Descripció general de l'edifici, programa de necessitats, ús característic de l'edifici i altres usos prevists, relació amb l'entorn. Compliment del CTE i altres normatives específiques, normes de disciplina urbanística, ordenances municipals, edificabilitat, funcionalitat, etc. Descripció de la geometria de l'edifici, volum, superfícies útils i construïdes, accessos i evacuació. Descripció detallada i clara del procés de producció, dels serveis que s'han de prestar o de qualsevol altra circumstància de l'activitat. Així mateix, descripció de les previsions, necessitats i condicionaments per acomplir les normatives sectorials que els afectin.

El PPA presentat compleix amb aquesta condició.

Pel que fa al compliment del CTE el PPA presentat defineix els aspectes de l'edificació que condicionen l'activitat.

3.4. Prestacions de l'edifici (o activitat). Per requisits bàsics i en relació amb les exigències bàsiques del CTE. S'han d'indicar en particular les acordades entre promotor i projectista que superin els llindars establerts en el CTE. S'han d'establir les limitacions d'ús de l'edifici en el seu conjunt i de cada una de les seves dependències i instal·lacions. Plantilla i capacitat: s'ha d'indicar el nombre de persones que presten els serveis en l'activitat i, quan el cas ho requereixi, la capacitat màxima de públic i la capacitat total. Indicació expressa de les solucions tècniques alternatives que es preveuen adoptar, i justificació en l'apartat corresponent.

El PPA compleix amb aquestes condicions.

A la memòria s'ha calculat l'ocupació màxima prevista (aforament) segons DB-SI-3 (evacuació d'ocupants).

3.5. Sustentació de l'edifici.



Ajuntament d' Andratx

Dins la memòria del PPA es defineix la sustentació de l'edifici i per tant es compleix amb aquesta condició.

3.6. Seguretat en cas d'incendi. o A la memòria del PPA es justifica completament el compliment del DB SI.

S'ha calculat l'ocupació màxima prevista (aforament) segons DB-SI-3 (evacuació d'ocupants).

Es justifica la càrrega de foc prevista a l'activitat.

S'ha presenta plànol de planta indicant els recorreguts d'evacuació i a la memòria es justifiquen les distàncies màximes a recorre.

3.7. Seguretat d'utilització i accessibilitat. o A la memòria del PPA, es justifiquen aquests dos apartats.

3.8. Plànol de situació. Referit al planejament vigent, amb referència a punts localitzables i amb indicació del nord geogràfic Ha d'indicar les zones del planejament que afectin activitats.

S'ha presentat plànol de l'Illa de Mallorca, però no apareix el plànol d'emplaçament situació al plànol definit com A01.

3.9. Plànol d'emplaçament. Justificació urbanística, alineacions, reculades, etc.

Falta presentar aquest plànol, no apareix al plànol definit com A01.

3.10. Plànols d'urbanització. Xarxes viaries, escomeses,...

No s'ha presentat, si be es considera que no cal presentar-lo.

3.11. Plantes generals. Delimitades, amb indicació d'escala i d'usos, i especificant els elements fixos i els de mobiliari quan sigui precís per a la comprovació de la funcionalitat dels espais. En cas de projecte d'activitats independents, es poden unificar aquestes amb les de les instal·lacions i agrupar-les de forma coherent.

Es considera necessari aportar un plànol de coberta on es reflecteixin es sortides les sortides de l'extracció projectada i de la sortida de l'evacuació de fums.

3.12. Plànols de cobertes. Pendants, punts de recollida d'aigües, etc. S'ha de reflectir la situació de maquinària, sortides de fums i d'altres elements que puguin tenir limitacions respecte de les altures mínimes i les distàncies a veïns



Ajuntament d' Andratx

Tal com es diu a l'anterior punt, es considera necessari aportar aquest plànol.

3.13. Alçats i seccions. Delimitats, amb indicació de l'escala i cotes d'altura de plantes, gruixos de forjat, alçàries totals, per comprovar el compliment dels requisits urbanístics i funcionals. En els projectes únicament d'activitats, les seccions han d'estar orientades bàsicament al compliment dels requisits funcionals derivats de reglamentacions específiques i d'ordenances.

S'han presentat, si bé es considera necessari indicar als plànols de secció el conducte d'extracció i definir l'altura que quedarà entre aquest i el sòl.

3.14. Pressupost aproximat: Valoració aproximada de l'execució material de l'obra projectada per capítols.

La documentació presentada en el PPA compleix amb aquesta condició.

El Tècnic que subscriu considerarà en data 24/04/2025 que la documentació tècnica aportada, NO acreditava el compliment de la normativa d'aplicació i que es NO es podia seguir amb la tramitació fins que no es presentés la següent documentació:

El projecte preliminar presentat està sense signar ni està visat. S'haurà de presentar còpia signada digitalment i en el cas de que es presenti sense visat col·legial s'haurà d'incloure una declaració responsable de Tècnic competent.

L'apartat 12 de la memòria fa referencia a l'Ordenança d'Aparcaments privat de Palma, que no és d'aplicació a aquest municipi.

Es considera necessari justificar el compliment de tot l'indicat a l'article 151 de les normes subsidiàries

S'ha d'aportar un plànol de situació, referit al planejament vigent, amb referència a punts localitzables i amb indicació del nord geogràfic.

S'ha d'aportar un plànol d'emplaçament. Justificació urbanística, alineacions, reculades, etc. S'han d'aportar plànol de coberta on es reflecteixi la situació de les sortides de fums i d'altres elements que puguin tenir limitacions respecte de les altures mínimes i les distàncies a veïns

S'han d'aportar plànol de secció on s'hauria d'indicar l'altura que quedarà davall del conducte d'extracció.

En data 27/06/2025 amb registre d'entrada N° 2025-E-RE-8764 es presenta un nou



Ajuntament d' Andratx

projecte previ d'activitats signat per l' enginyer industrial Rafael Riutort Capllonch, amb visat col.legal 156247/002 de data 26/06/2025 on s'indica que l'objecte del nou projecte és la descripció de les instal·lacions i mesures correctores d'un aparcament privat integrat en un bloc d'edificis. Es tramita el present projecte a l'ésser un ús urbanístic permès i complir amb les actuals normatives tècniques d'aplicació per a la seva implantació en l'edifici que es preveu construir. La finalitat d'aquest document és detallar la descripció de l'aparcament i complementar els plans i certificacions adjuntes. Cal dir que es modifica la capacitat d'aparcament de vehicles passant dels 7 inicialment prevists a 6.

De la revisió de la nova documentació el Tècnic que subscriu considera que s'han esmenat les mancances indicades a l'informe de data 24/04/2025, donat que:

El nou projecte preliminar presentat està visat per el col.legi professional i signat per el Tècnic.

S'ha modificat l'apartat 12 de la memòria i ja no es fa referencia a l'Ordenança d'Aparcaments privat de Palma.

S'ha aportat apartat a la memòria justificant el compliment de tot l'indicat a l'article 151 de les normes subsidiàries

S'ha aportat el plànol de situació, referit al planejament vigent, esmenant els punt 3.8, 3.9, 3.10 indicats al present informe.

S'ha aportat el plànol d'emplaçament, amb justificació urbanística, alineacions, reculades, etc... esmenant els punt 3.8, 3.9, 3.10 indicats al present informe.

S'ha aporta el plànol de coberta on es reflecteixi la situació de les sortides de fums i d'altres elements que puguin tenir limitacions respecte de les altures mínimes i les distàncies a veïns, esmenat els punts 3.11 i 3.12 del present informe.

S'ha aportat plànol de secció on queda clara l'altura que quedarà davall del conducte d'extracció, esmenat el punt 3.13 del present informe.

CONCLUSIÓ

Per tot quant s'ha exposat el Tècnic que subscriu considera que es pot seguir amb la tramitació de l'expedient. Per això, expedeixo el present informe als efectes oportuns."



Ajuntament d' Andratx

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de proyecto básico de edificio plurifamiliar de 4 viviendas y aparcamiento presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 20 octubre de 2025, (2025-E-RE-13586)

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

- Zona de Vulnerabilidad de Acuíferos:

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

Los condicionantes son:

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

edificios existentes las definidas como tales en el Código técnico de la edificación.”

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de proyecto básico de edificio plurifamiliar de 4 viviendas y aparcamiento presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 20 octubre de 2025 (2025-E-RE-13586) siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

“Atès que es tracta d'un edifici plurifamiliar en règim de divisió horitzontal amb el projecte d'execució s'haurà de presentar projecte de telecomunicacions, segons el Reial decret llei 1/1998.

L'aparcament d'un edifici plurifamiliar requerirà que amb el projecte d'execució es presenti el projecte d'activitat i que aquest sigui informat per l'enginyer municipal”

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de proyecto básico de edificio plurifamiliar de 4 viviendas y aparcamiento redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 20 octubre de 2025, (2025-E-RE-13586), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

“Atès que es tracta d'un edifici plurifamiliar en règim de divisió horitzontal amb el projecte d'execució s'haurà de presentar projecte de telecomunicacions, segons el Reial decret llei 1/1998.

L'aparcament d'un edifici plurifamiliar requerirà que amb el projecte d'execució es presenti el projecte d'activitat i que aquest sigui informat per l'enginyer municipal”

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



Ajuntament d' Andratx

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

PRIMERO.- CONCEDER LICENCIA URBANÍSTICA AL PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO DE 4 VIVIENDAS Y APARCAMIENTO, situado en **C/ SA PUNTA BLANCA 1 – SANT ELM (ANDRATX)**, solicitado por **HOLDING LAMARTINE 2016 SL** con referencia catastral **4020304DD4842S0001PJ**, proyecto sin visar redactado por el arquitecto Jaume Mora Niell, presentado ante este Ayuntamiento en fecha de 20 octubre de 2025, (2025-E-RE-13586), siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

“Atès que es tracta d'un edifici plurifamiliar en règim de divisió horitzontal amb el projecte d'execució s'haurà de presentar projecte de telecomunicacions, segons el Reial decret llei 1/1998.

L'aparcament d'un edifici plurifamiliar requerirà que amb el projecte d'execució es presenti el projecte d'activitat i que aquest sigui informat per l'enginyer municipal”

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO
- Zonificación: PLURIFAMILIAR (SE.P1)

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto de las obras a ejecutar: **864.879,35.-euros** (incluye capítulo SS)

3º.- Plazos para las obras:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx 2023**: aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears**: aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).



Ajuntament d' Andratx

- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 66 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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

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

*“Presupuesto de las obras a ejecutar: **864.879,35.-euros** (incluye capítulo SS)”*

CUARTO.- Dar traslado al Área Municipal de Actividades, a los efectos oportunos.

Expedient 9823/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación a la solicitud de renuncia de la licencia expediente n.º 9823/2022, correspondiente al **PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CASTANYETES, 57 – URBANIZACIÓN CALA**



Ajuntament d' Andratx

MARMASSEN (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7066518DD4776N0001RG, se han tenido en consideración los siguientes

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto de demolición de vivienda unifamiliar aislada, situada en carrer Castanyetes, 57 Urb. Cala Marmassen (Puerto de Andratx) solicitada por TIMAIOS, S.L.

2º.- Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 27 de marzo de 2024 se denegó la suspensión de los plazos de ejecución de las obras de la licencia urbanística n.º 9823/2022.

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 19 de julio de 2024, acordó conceder prórroga del plazo de inicio de la obra por un plazo de tres meses (exp. 4574/2024).

4º.- En fecha 2 de diciembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de renuncia de la licencia urbanística n.º 9823/2022 (RGE n.º 2024-E-RE-13918), siendo completada en fecha 17 de diciembre de 2024.

5º.- En fecha 28 de noviembre de 2025 la Celadora Municipal emite informe en el que indica que *“es comprova que, a dia d'avui, no s'ha dut a terme la demolició de l'habitatge, descrita al projecte amb visat 11/09418/23 de 19/09/2023 presentat adjunt al registre d'entrada 2023-E-RE-9106 de 20/09/2023”*.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Visto que la parte interesada renuncia a la licencia urbanística n.º **9823/2022**, otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de noviembre de 2023, correspondiente al proyecto de demolición de vivienda unifamiliar aislada, situada en carrer Castanyetes, 57, resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 84 y 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, ya que incluye, como forma de finalización del procedimiento, la renuncia del derecho. Esta renuncia del derecho debe ser aceptada de plano por la Administración declarando la finalización del procedimiento instado por el interesado, excepto que el escrito de iniciación haya sido formulado por dos o más interesados y la renuncia no la han



Ajuntament d' Andratx

formulado todos ellos, o bien, cuando existan terceros interesados que se hayan personado en el procedimiento y que insten su continuidad, o que en su caso, que la cuestión suscitada afecte al interés general.

“1. Todo interesado podrá desistir de su solicitud o, cuando ello no esté prohibido por el ordenamiento jurídico, renunciar a sus derechos.

2. Si el escrito de iniciación se hubiera formulado por dos o más interesados, el desistimiento o la renuncia sólo afectará a aquellos que la hubiesen formulado.

3. Tanto el desistimiento como la renuncia podrán hacerse por cualquier medio que permita su constancia, siempre que incorpore las firmas que correspondan de acuerdo con lo previsto en la normativa aplicable.

4. La Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia, y declarará concluso el procedimiento salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación en el plazo de diez días desde que fueron notificados del desistimiento o renuncia.

5. Si la cuestión suscitada por la incoación del procedimiento entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición y esclarecimiento, la Administración podrá limitar los efectos del desistimiento o la renuncia al interesado y seguirá el procedimiento”.

SEGUNDO.- De conformidad con lo que dispone el artículo 21.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano competente está obligado a dictar resolución expresa en cuanto a la renuncia del derecho del interesado.

“1. La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables”.

****TERCERO.- ****Visto que consta informe de la celadora en el que indica que la demolición no se ha llevado a cabo y que consta expediente n.º 9563/2022 en



Ajuntament d' Andratx

tramitación, de solicitud de licencia para derribo y construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

CUARTO.- 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.

Por todo lo expuesto, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la renuncia de la licencia urbanística n.º 9823/2022, correspondiente al PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER CASTANYETES, 57 – URBANIZACIÓN CALA MARMASSEN (PUERTO DE ANDRATX), con referencia catastral 7066518DD4776N0001RG.

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.- Aceptar la renuncia formulada por CESAR PEDRO MARCACCINI MULET, en nombre y representación de TIMAIOS, S.L., de la licencia urbanística al **PROYECTO DE DEMOLICIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situada en **CARRER CASTANYETES, 57 – URBANIZACIÓN CALA MARMASSEN (PUERTO DE ANDRATX)**, con referencia catastral 7066518DD4776N0001RG (exp. n.º **9823/2022**), declarar terminado el procedimiento y proceder a su archivo sin que ello signifique una renuncia de los derechos que le pudieran corresponder en un procedimiento nuevo y posterior.

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

a) En plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que 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



Ajuntament d' Andratx

presunta.

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

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

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

CUARTO.- Dar traslado a la Unidad de Gestión de Licencias para incorporar el acuerdo en el expediente n.º 9563/2022.

Expedient 10963/2022. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **5236/2024**, incoado en este Ayuntamiento por MW IMMOBILIENVERWALTUNGS GMBH relativo a la solicitud de **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, situado en **CARRER MIRÓ, 19 (PUERTO DE ANDRATX)**, referencia catastral 6792111DD4769S0001PQ en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 17 de noviembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RC-7665, 2022-E-RC-7666, 2022-E-RC-7667, 2022-E-RC-7668, 2022-E-RC-7669 y 2022-E-RC-7670), siendo completado en fecha 29 de diciembre de 2022



Ajuntament d' Andratx

(R.G.E. n.º 2022-E-RC-8441), en fecha 9 de enero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RC-94).

2º.- En fecha 21 de mayo 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 17 de mayo de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-6797).

3º.- En fecha 18 de junio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de ampliación del plazo para la subsanación de las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2024-E-RC-3867).

4º.- En virtud de Decreto n.º 2950/2024, de fecha 8 de agosto de 2024, se otorgó a la parte interesada una ampliación del plazo para la subsanación de las deficiencias notificadas, siendo notificado en fecha 20 de agosto de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-10986).

5º.- En fecha 4 de septiembre de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-9782).

6º.- En fecha 4 y 9 de diciembre 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 25 de noviembre de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-16796 y 2024-S-RE-16797).

7º.- En fecha 12 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3261).

8º.- En fecha 9 de junio de 2025, se notificó a la parte interesada un tercer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 3 de junio de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-8918).

9º.- En fecha 7 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de ampliación del plazo para la subsanación de las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9210).

10º.- En fecha de 10 de agosto de 2025, mediante Decreto número 3703 de la Regidora Delegada del Área de Urbanismo y Patrimonio se resolvió Cconceder a MW IMMOBILIENVERWALTUNGS GMBH la ampliación del plazo otorgado para la



Ajuntament d' Andratx

subsanación de las deficiencias notificadas en fecha 9 de junio de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-8918), en relación a la solicitud de licencia urbanística de REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situada en CARRER MIRÓ, 19 (PUERTO DE ANDRATX), otorgando un plazo de 15 días para ello.

11º- El interesado en fecha de 12/09/2025 (RGE2025-E-RE11785), 16/09/2025 (RGE2025-E-RE11942), 27/11/2025 (RGE2025-E-RE15382, 1/12/2025 (RGE2025-E-RE15492) y 3/12/2025 (RGE2025-E-RE 15588) presenta documentación técnica a efectos de subsanar deficiencias.

12º.- En fecha de 5 de diciembre de 2025, la Técnica Municipal emite informe favorable: condicionado :

“5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

1. *Es tracta d'un projecte d'intervenció sobre una edificació existent.*

Examinats els expedients obrants a l'arxiu municipal d'aquest ajuntament, l'habitatge unifamiliar aïllat objecte d'intervenció va ser construït amb llicència segons l'expedient MA 1999/160, amb Certificat de primera ocupació CFO 2001/092.

*Al primer informe tècnic per la tramitació del present expedient ja es va indicar que **l'edificació es trobava en situació de fora d'ordenació** ja que es comprovaven modificacions o canvis executats sense el corresponent títol habilitant com per exemple la pujada de la cota d'implantació de la piscina i terrassa, l'augment de les alçades de l'edifici annex, augment del porxo de la construcció annexa, etc. A més de les actuacions que inicialment es legalitzaven i que es detallen al següent punt.*

2. *El projecte inicialment es va presentar amb el títol de projecte «Legalització, reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat». Amb la nova documentació el projecte passa a ser únicament reforma i ja no inclou totes les legalitzacions recollides al projecte inicialment presentat (legalització de canvis en la geometria de l'escala d'accés a piscina, escala exterior, traçat de la rampa d'accés per vehicles, ampliació de garatge i sales tècniques a soterrani, aljub i ampliació de casa annexa).*



Ajuntament d' Andratx

Es desconeix la data de finalització de les actuacions descrites executades sense el corresponent títol habilitant. Però atès que deixen l'edificació en situació de fora d'ordenació, es donar trasllat al Departament de Disciplina d'aquest Ajuntament per el seu coneixement.

3. Segons es descriu a la memòria les obres concretes objecte de l'expedient de reforma son:

- *modificació del porxo 02 passant a ser coberta plana no transitable.*
- *instal·lació d'ascensor a l'interior del volum existent*
- *modificació del porxo 01 (accés) passant a ser coberta plana no transitable.*
- *redistribució i reforma integral de l'habitatge principal a totes les plantes (soterrani, planta baixa i planta pis). Nomes es reformen les parts legalment implantades.*
- *modificació de les façanes de l'habitatge principal, per ajustar-se a la nova distribució, es substituiran les fusteries i les baranes.*
- *modificació del traçat de l'escala interior*

4. Atès el que determina l'article 129.2.c de la LUIB: «Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'han executat obres, d'ampliació o de reforma, o canvi d'ús sense disposar de llicència o amb llicència que ha estat anul·lada.

*A les edificacions o instal·lacions que es troben en situació de fora d'ordenació, en virtut d'aquesta lletra c), i **sempre que no afectin la part de l'edificació o construcció realitzada il·legalment, es permet qualsevol obra de salubritat, seguretat, higiene, reparació, consolidació i també reforma.***

Així mateix, es poden autoritzar les obres necessàries per al compliment de les normes de prevenció d'incendis i d'accessibilitat i el codi tècnic de l'edificació.

*No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, **en la part il·legal no es pot realitzar cap tipus d'obra.**»*

*Per tant **l'actuació es limita a actuacions de reforma únicament sobre l'edificació principal legalment implantada.** No s'actua sobre els exteriors*



Ajuntament d' Andratx

ni sobre les parts ampliades del soterrani, ni sobre l'edificació annexa per trobar-se en situació de fora d'ordenació.

5. *Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb número de registre 2025-E-RE-15588, projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar, s'informa que s'han subsanat les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*
6. *Les actuacions sol·licitades són de reforma i no suposen modificació dels paràmetres urbanístics. A la memòria i a la fitxa urbanística. es justifiquen paràmetres incloent parts en situació de fora d'ordenació, però atesa la naturalesa i àmbit del present expedient no s'entren a valorar els paràmetres urbanístics.*

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte presentat amb número de registre 2025-E-RE-15588, projecte bàsic de reforma d'habitatge unifamiliar, projecte sense visat col·legial, signat per l'arquitecta Natalia Magdalena Czuback, i el pressupost presentat amb número de registre 2025-E-RE-11942, sempre i quan es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.

6. ***Ates que l'edificació es troba en situació de fora d'ordenació com es detalla als punts 1 i 2 del present informe, es donar trasllat al Departament de Disciplina d'aquest Ajuntament per el seu coneixement.»***

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada presentado en este Ayuntamiento en fecha de 3 de diciembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-15588).

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) en el Reglamento general de la



Ajuntament d' Andratx

Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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

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

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia d de proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada presentado en este Ayuntamiento en fecha de 3 de diciembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-15588).

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de proyecto básico de reforma de vivienda unifamiliar aislada presentado en este Ayuntamiento en fecha de 3 de diciembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-15588).

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 PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, situado en CARRER MIRÓ, 19 (PUERTO DE



Ajuntament d' Andratx

ANDRATX), **referencia catastral 6792111DD4769S0001PQ**, solicitado por **MW IMMOBILIENVERWALTUNGS GMBH**, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 16 de septiembre de 3 de diciembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-15588), proyecto sin visado colegial redactado por la arquitecta Natalia Magdalena Czuback, y el presupuesto presentado con número de registro 2025-E-RE-11942),

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANITZABLE (P/3PA)
- Zonificación: UNIFAMILIAR (U)

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto de las obras a ejecutar: **314.356,75.-euros** (incluye capítulo SS 3.912,75.-euros)

3º.- Plazos para las obras:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 66 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

*“Presupuesto de las obras a ejecutar: **314.356,75.-euros** (incluye capítulo SS 3.912,75.-euros)”*

CUARTO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 4231/2025. Llicència urbanística de legalització amb projecte VPL FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **4231/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **CRISTIAN LOPEZ REOLID** en nombre y representación de **MARIA EUGENIA OSSA ZAPATA**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRA Y REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA**, situado en **AV BARTOMEU ESTEVA 39 (ANDRATX)**, referencia catastral 0603111DD5800S0011TO, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les 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**



Ajuntament d' Andratx

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 de 20 de mayo de 2025, Cristian Lopez Reolid en nombre y representación de Maria Eugenia Ossa Zapata, presenta solicitud de licencia de legalización de obras y reforma de cambio de uso a local a vivienda (RGE 2025-E-RE-7021).

2º.- En fecha de 5 de junio de 2025, se lleva a cabo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son posteriormente subsanadas en fecha de 9 de junio de 2025 (RGE 2025-E-RE-7921).

3º.- En fecha de 25 de junio de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica:

“IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació es comprova que les obres estan aturades e inacabades. El seu estat és el mateix que es descriu a l'acta de inspecció de dia 10/10/2024.

Per tant, les obres a legalitzar amb l'expedient 4231/2024, legalitzarien les obres executades a dia d'avui.

Les obres descrites que es volen dur a terme per a completar el canvi d'ús, a dia d'avui, no s'han executat.”

****4º.-****En fecha de 3 de diciembre de 2025, la Técnica Municipal emite informe favorable:

“ 6.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges i locals en planta baixa amb llicència aprovada MA 121/2006, en la ubicació objecte del present expedient.. En base a la Disposició Addicional 17ª de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes



Ajuntament d' Andratx

balears, de 29 de desembre, es sol·licita llicència de reforma per a canvi d'ús del local a habitatge. Aquest nou habitatge creat 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.

D'altra banda, consta expedient sancionador 8138/2024 per realitzar obres de reforma sense títol habilitant. Aquestes obres estan descrites al informe d'inspecció del zelador municipal de data 02/10/2024, de la següent manera:

- 1. "Desmontaje de cerramiento (puerta de entrada al local de cristal)*
- 2. Construcción de muro en zona de la entrada.*
- 3. Colocación de carpintería metálica consistente en una puerta y una ventana de pvc.*
- 4. Demolición de tabique de separación entre local y almacén.*
- 5. Demolición tabique de zona de ducha.*
- 6. Tabique ladrillo cerámico para cierre entrada baño.*
- 7. Demolición falso techo.*
- 8. Cierre con placas de yeso laminado de la parte superior de la zona de la entrada.*
- 9. Modificación rampa entrada discapacitados."*

Aquestes obres corresponen a les descrites en el pressupost de legalització, i per tant, la infracció quedaria resolta.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 20/05/25, amb registre número 2025-E-RE-7021, de legalització d'obres (descrites anteriorment) i finalització de la reforma per a canvi d'ús de local a habitatge en un edifici plurifamiliar, s'informa que les obres proposades compleixen amb la normativa vigent.

Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic INFORMA FAVORABLEMENT el projecte presentat en data 20/05/2025 amb registre 2025-E-RE-7021, amb nº de



Ajuntament d' Andratx

visat V-2025/03997 de data 15/05/2025, 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 ”

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 obras y reforma para cambio de uso de local en planta baja a vivienda, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 20 de mayo de 2025 (RGE 2025-E-RE-7021).

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) en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 266 del RLUIB, el cual dispone lo siguiente:

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

Se ha de aportar cualquier plano o documentación gráfica que sea necesaria para la definición correcta del expediente de legalización y, en cualquier caso, el plano del estado actual de la edificación o la construcción con indicación de las obras que son



Ajuntament d' Andratx

objeto de posibilidad de legalización y de los elementos o las obras que se deben demoler, en su caso, y se ha de incorporar el coste de ejecución material de la obra o de la actuación que se legaliza. Asimismo, las solicitudes han de incorporar un certificado de personal técnico competente sobre el cumplimiento de las condiciones de seguridad, funcionalidad y habitabilidad exigidas por la normativa de aplicación y las fotografías actualizadas de la actuación que se ha de legalizar.

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

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

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

QUINTO.- En cuanto a la reconversión de locales existente en viviendas, es de aplicación la Disposición adicional decimoséptima LUIB, mediante la cual se indica que:

“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



Ajuntament d' Andratx

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. Este parámetro prevalece sobre cualquier otro establecido en el planeamiento que determine el número máximo de viviendas por parcela.

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.

Asimismo, en edificaciones en régimen de propiedad horizontal que estén en situación de fuera de ordenación, en virtud del artículo 129.2.c) de esta ley, si la superficie construida fuera superior a la máxima permitida por el planeamiento, la densidad máxima será de una vivienda por cada 60 m2 de superficie legalmente edificada sobre rasante en la parcela, redondeada al número entero por defecto.

2. El cambio de uso de locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos, requiere la previa autorización de la administración competente de acuerdo con la legislación en materia de patrimonio.

3. Las nuevas viviendas cumplirán con las condiciones de habitabilidad y normativa en materia de edificación, a excepción de la altura libre, que podrá ser de 2,40 m, y podrán tener el acceso directamente desde la vía pública.

Las ventilaciones y las extracciones que saldrán por la cubierta podrán conducirse por fachadas de patios interiores y situarse más allá de la profundidad edificable o superando la ocupación máxima permitida. Asimismo, la extracción de humos de las cocinas podrá sustituirse por sistema de filtración internos homologados.

Las partes de los locales existentes que se sitúen en zonas con un uso residencial prohibido por el planeamiento urbanístico podrán destinarse a anexos vinculados a



Ajuntament d' Andratx

la nueva vivienda, sin superar las superficies máximas computables estipuladas y sin perjuicio de que la superficie útil real sea mayor.

4. Las nuevas viviendas creadas como consecuencia de esta disposición tendrán la condición de vivienda de precio limitado (VPL).

5. Sin perjuicio de la eficacia inmediata de las medidas, los ayuntamientos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, podrán acordar, mediante un acuerdo del pleno, la publicación en el “Butlletí Oficial de les Illes Balears” en el plazo de tres meses desde la entrada en vigor de la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, no aplicar esta disposición, o bien exceptuar los locales de planta baja o superiores situados en determinados viales, sectores, calificaciones urbanísticas o ámbitos en que, por las características existentes, bien de ejes cívicos o comerciales, bien porque se considere necesario garantizar la implantación de diversidad de usos, se estima conveniente la mezcla de actividades con prevalencia del uso de locales en las plantas bajas o superiores.

En el caso de que en el citado plazo no se adopte ningún acuerdo, las medidas contenidas en esta disposición serán de aplicación plena, a no ser que ya se hubiera adoptado el citado acuerdo al amparo del Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, ya citado.

6. Las actuaciones sujetas a esta disposición podrán acogerse al régimen excepcional de declaración responsable para el inicio de las obras, excepto para los locales situados en edificios declarados BIC, bien cultural o incluidos en los catálogos municipales de elementos y espacios protegidos.

La declaración responsable se presentará con una antelación mínima, con respecto a la fecha en que se pretenda iniciar la realización del acto, de quince días hábiles, constará de un campo con la condición de la nueva o las nuevas viviendas de precio limitado creadas y se adjuntará el proyecto técnico visado redactado por personal técnico competente, en el que constará una memoria urbanística justificativa del cumplimiento de la densidad máxima establecida, con indicación de la nueva o las nuevas viviendas de precio limitado creadas, sin perjuicio de los acuerdos previos necesarios que exige la legislación en materia de propiedad horizontal para determinadas actuaciones. Finalizadas las obras, se continuará el procedimiento aplicable al final de obras y a la primera ocupación que establece esta ley.



Ajuntament d' Andratx

Con posterioridad a la obtención de la licencia de primera ocupación, en la que constará la condición de vivienda de precio limitado, se realizará la primera inscripción en el Registro autonómico de viviendas a precio limitado, como requisito previo a las posteriores transmisiones, arrendamientos u otras modalidades de transmisión de cualquier derecho o cesión de uso admitido en derecho.

7. La ejecución de las obras de acuerdo con las licencia otorgadas al amparo de esta disposición no implica, en ningún caso, la alteración de la situación urbanística de la construcción o edificación a un régimen de inadecuación en virtud del artículo 129 de esta ley, sin perjuicio de su situación previa a la actuación.

8. La reconversión de locales existentes en viviendas prevista en esta norma temporal no será de aplicación en los casos en que los locales se ubiquen por debajo de la cota de inundación, dentro de la delimitación de las zonas de flujo preferente o del resto de zonas inundables que resulte de los estudios hidrológicos o hidráulicos aprobados o validados por la administración hidráulica, de acuerdo con el procedimiento establecido por el artículo 17 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.”

Así mismo, resulta de aplicación el Decreto ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda en relación a las viviendas de precio limitado. Así mismo, en su artículo 6 se indica:

“Para el desarrollo de las viviendas protegidas públicas será aplicable, según corresponda, el régimen previsto para las actuaciones edificatorias en suelo urbano o el régimen previsto para las actuaciones de transformación urbanística en el urbano y urbanizable en los términos establecidos en la Ley 12/2017 y, en su caso, en la legislación ambiental aplicable, con las especialidades previstas en este Decreto-ley”

En el presente procedimiento, nos encontramos ante una vivienda VPL tipo 1, que son aquellas cuyo precio máximo unitario se obtiene multiplicando por el coeficiente 1,1 el precio máximo unitario de una vivienda protegida de régimen general situada en el mismo municipio y con la misma calificación energética. Estas viviendas provienen de cambios de uso de locales o por división de viviendas existentes, es decir, la creación de estas viviendas no supone el incremento de techo edificado en



Ajuntament d' Andratx

el edificio. Así mismo, cabe destacar que el plazo durante el cual estas viviendas estarán sujetas a las limitaciones establecidas y mantendrán su condición de VPL es permanente, sin posibilidad de reconvertirse a vivienda de precio de mercado libre.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras y reforma para cambio de uso de local en planta baja a vivienda, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 20 de mayo de 2025 (RGE 2025-E-RE-7021).

SÉPTIMO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de obras y reforma para cambio de uso de local en planta baja a vivienda, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 20 de mayo de 2025 (RGE 2025-E-RE-7021).

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 OBRA Y REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA DE PRECIO LIMITADO, situado en AV BARTOMEU ESTEVA 39 (ANDRATX), referencia catastral nº 0603111DD5800S0011TO, solicitado por CRISTIAN LOPEZ REOLID en nombre y representación de MARIA EUGENIA OSSA ZAPATA, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 20 mayo de 2025 (RGE 2025-E-RE-7021), proyecto redactado por el arquitecto técnico Cristian Lopez Reolid 1686 COAATMCA, con visado COAIB n.º 2025/03997 de 15/05/2025.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO
- Zonificación: PA- P2- PLURIFAMILIAR



Ajuntament d' Andratx

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de les obres a legalitzar: total 4.992,00.-euros
- Presupuesto de las obras a ejecutar: 21.580,00.-euros

3º.- Plazos para las obras:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 66 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).
- **Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda:** Aprobada por el Parlamento de las Illes Balears (BOIB n.º 61 de 9/05/2025)

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

“Presupuesto total de les obres a legalitzar: total 4.992,00.-euros

Presupuesto de las obras a ejecutar: 21.580,00.-euros**

CUARTO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 9881/2022. Llicència urbanística de legalització amb projecte FAVORABLE	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **9881/2022**, incoado en este Ayuntamiento por **IVAN NORDLANDER MATS**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA MUNICIPAL**, situado en **C/ PUIG CORNADOR 2 AP 213 (Es:E Pl:00 Pt:13) - PUERTO DE ANDRATX**, referencia catastral 6478604DD4767N0024KX en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha de 14 de mayo de 2015, mediante Decreto número 1265/2015 se inició procedimiento de Disciplina Urbanística por la ejecución de obras sin título



Ajuntament d' Andratx

habilitante.

2º.- En fecha de 23 de enero de 2018, el Celador Municipal emitió acta de inspección mediante la cual indica: *«...se observa que la pèrgola objeto de la infracción urbanística ha sido eliminada, por el contrario el resto de obras contempladas en dicha infracción no han sido restituidas, entre ellas se encuentran, la colocación de nuevas barandillas de vidrio, la instalación de una escalera de caracol de acceso a la planta piso y el cambio de 1,50 m² aprox. de cubierta inclinada a cubierta plana para la creación de un balcón»*

3º.- En fecha de 15 de julio de 2022, la Junta de Gobierno Local acuerda la caducidad del expediente 1265/2025 e iniciar nuevo procedimiento de Disciplina Urbanística.

****4º.-****En fecha de 6 de octubre de 2022, el interesando presenta proyecto de legalización (RGE 2022-E-RE-8350). Posteriormente, se presenta más documentación técnica (RGE 2022-E-RE 9925) (RGE 2022- E-RE-1601).

5º.- En fecha de 31 de agosto de 2023, se emite informe técnico de deficiencias, las cuales fueron subsanadas mediante registro de fecha de 15 de septiembre de 2023 (RGE 2023-E-RE-12027) (RGE 2023-E-RE-8927)

6º.- En fecha de 7 de enero de 2023, se emite un segundo informe técnico de deficiencias, las cuales fueron subsanadas en fecha de 7 de diciembre de 2023 (RGE 2023-E-RE-1207).

7º.- En fecha de 15 de enero de 2024, se emite un tercer informe técnico de deficiencias, las cuales fueron subsanadas en fecha de 16 de junio de 2025 (RGE 2025-E-RE8220).

****8º.-****En fecha de 5 de diciembre de 2025, la Técnica Municipal emite informe favorable parcial:

“Consideracions tècniques:

1. L'objecte de la llicència sol·licitada consisteix el la legalització d'una serie d'actuacions exteriors executades sense el corresponent títol habilitant, i que han donat lloc al expedient d'infracció urbanística 10465/2021.

Concretament les actuacions sol·licitades al present expedient de legalització son



Ajuntament d' Andratx

les següents:

- (1) demolició de 1.50m2 de coberta inclinada, convertint-la en terrassa plana.*
- (2) instal·lació de barana de vidre*
- (3) instal·lació d'escalera de cargol*
- (4) pintat de façana de aproximadament 100m2*

L'actuació sol·licitada no suposa modificació dels paràmetres urbanístics .

2. Segons determina la Norma 45: «La modificació d'un element de la façana, en els edificis construïts o en construcció, requerirà la modificació simultània de tots els elements similars, de manera que no s'alteri l'homogeneïtat del conjunt, excepte quan es presenti una justificació arquitectònica suficient.»

3. Amb el registre d'entrada número 2025-E-RE-8220, s'adjunta acta de la junta de la comunitat de Propietaris de data 23/05/2025 en que es determina «Se tolera la barandilla de cristal de la terraza original del Apto. 213, con la expresa condición de que en caso de una sustitución, reparación o renovación posterior, no se sustituya la barandilla de cristal existente por una nueva barandilla de cristal, sino que se coloque una barandilla del estilo original de la comunidad. No se aprueban las barandillas de cristal en las terrazas instaladas posteriormente - sin el consentimiento de los propietarios ya que queremos evitar el consentimiento indirecto a los cambios estructurales y no se trata sólo de las barandillas, sino también del cambio de uso de las zonas que fueron delimitadas y rededicadas con las barandillas (de cualquier tipo) sin el consentimiento de la comunidad.» L'acord de la comunitat és que les baranes mantenguin la tipologia original del conjunt.

4. Per tant, atesa la Norma 45 i vist que l'acord de la comunitat, no es pot atorgar llicència de legalització a la substitució de baranes de vidre. ”

5. Amb l'atorgament de la present llicència quedarien legalitzades les actuacions 2, 4 i 5 descrits a l'expedient d'infracció urbanística que s'està instruint (expedient 10465/2021).

Deixant-se constància expressa que no s'ha legalitzat l'actuació 2. «Instal·lació de noves baranes de vidre.»

**L'actuació 1. «Instal·lació de una pèrgola de 12m2 aprox» ja va ser eliminada*



Ajuntament d' Andratx

segons consta a l'acte del zelador d'obres de data 23 de gener de 2018.

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar PARCIALMENT la llicència de legalització sol·licitada, segons projecte amb visat COAAT Mallorca 2022/07770 de data 14/09/2023 signat per Tomeu Salom Balaguer, presentat amb número de registre 2023-E-RE-8927.

S'informen favorablement les següents actuacions:

- *demolició de 1.50m2 de coberta inclinada, convertint-la en terrassa plana.*
- *instal·lació d'escalera de cargol*
- *pintat de façana de aproximadament 100m2 No obstant, en relació a l'actuació 2. «Instal·lació de noves baranes de vidre», no es pot autoritzar la seva legalització per incompliment de la norma 45.*

Es dona trasllat al Departament de Disciplina d'aquest ajuntament que està intruïnt l'expedient d'infracció urbanística (expedient 10465/2021) perquè es tingui en consideració que amb l'atorgament de la present llicència quedarien legalitzades les actuacions 2, 4 i 5, deixant-se constància expressa que no s'ha legalitzat l'actuació 2. «Instal·lació de noves baranes de vidre.»

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 obras que se iniciaron sin título habilitante y obras pendientes de ejecución para completar reforma interior, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 15 de octubre de 2023 (RGE 2023-E-RE-8927)

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) en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

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



Ajuntament d' Andratx

266 del RLUIB, el cual dispone lo siguiente:

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras que se iniciaron sin título habilitante y obras pendientes de ejecución para completar reforma interior, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 15 de octubre de 2023 (RGE 2023-E-RE-8927)

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de obras que se iniciaron sin título habilitante y obras pendientes de ejecución para completar reforma interior, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 15 de octubre de 2023 (RGE 2023-E-RE-8927)

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 ACTUACIONES REALIZADAS SIN LICENCIA, situado en **C/ PUIG CORNADOR 2, apartament 213 (Es:E PI:00 Pt:13), 07157 PORT D'ANDRATX**, referencia catastral 6478604DD4767N0024KX , solicitado por **IVAN MATS NORDLANDER**, presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 15 de octubre de 2023 (RGE 2023-E-RE-8927), proyecto redactado por el arquitecto Tomeu Salom Balaguer, con visado



Ajuntament d' Andratx

COAIB n.º 2022/0770, siendo únicamente legalizadas las siguientes actuaciones,

“• *demolició de 1.50m2 de coberta inclinada, convertint-la en terrassa plana.*

• *instal·lació d'escalera de cargol*

• *pintat de façana de aproximadament 100m2*

No obstant, en relació a l'actuació 2. «Instal·lació de noves baranes de vidre», no es pot autoritzar la seva legalització per incompliment de la norma 45.”

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO (UA/12PA)
- Zonificación: UNIFAMILIAR AISLADA (U)

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras a legalizar: total 5.309,47.-euros.

3º.- Plazos para las obras:

- Plazo para el inicio de las obras: -
- Plazo para la finalización de las obras: -

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 66 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188 de 31/12/2004).

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

"Presupuesto total de les obres a legalitzar: total 5.309,47.-euros"

CUARTO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 5477/2025. Llicència urbanística de legalització sense projecte		
Favorable	Tipus de votació: Nominal	
	A favor: 5, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 1	
	A favor	Antoni Nicolau Martin, ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO, Juan Forteza Bosch, Magdalena Juan Pujol, ivan sanchez sanchez
	En contra	---
	Abstencions	---
	Absents	Beatriz Casanova Fuentes

En relación al expediente con referencia **5477/2025**, incoado en este Ayuntamiento por **ANTONIO JUAN BENNASAR SERRA**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN TÍTULO HABILITANTE Y OBRES**



Ajuntament d' Andratx

PENDIENTES DE EJECUCIÓN PARA FINALIZAR REFORMA, situado en **CI METGE GASPAR PUJOL 17**, referencia catastral 0110507DD5801S0001LL en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha de 30 de junio de 2025, el interesado presenta proyecto refundido de legalización (RGE2025-E-RE-8830) a efectos de subsanar deficiencias del expediente de comunicación previa número 3324/2025.

2º.- En fecha de 6 de agosto de 2025, se lleva a cabo requerimiento de subsanación de deficiencias, las cuales son posteriormente subsanadas en fecha de 7 y 8 de agosto de 2025 (RGE 2025-E-RE-10435) (RGE 2025-E-RE-10497).

3º.- En fecha de 10 de noviembre de 2025, el interesado presenta nuevo proyecto refundido (RGE 2025-E-RE-14592).

****4º.-****En fecha de 19 de noviembre de 2025, la Técnica Municipal emite informe favorable:

"5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions Tècniques:

- 1. Es tracta d'una sol·licitud de llicència d'obres sense projecte per legalitzar les obres que es varen iniciar sense títol habilitant i completar la reforma interior*
- 2. S'actua sobre un habitatge entre mitgeres amb façana al c. Metge Gaspar Pujol 17 i c. Jose Ensenyat 23. Segons cadastre les edificacions daten de 1900. Cadatralment es tracta de dues finques independents si bé s'aporta documentació registral segons la que es descriu la finca com el conjunt de les dues finques cadastrals. A més al certificat literal a origen, segons inscripció 2ª de 1946 ja es*



Ajuntament d' Andratx

descriu que la finca té un altre accés pel carrer Queijo de LLano (actual carrer Jose Ensenyat).

3. Les actuacions de legalització i reforma del present expedient només afecten a la part d'edificació situada a C. Metge Gaspar Pujol 17. Concretament les actuacions objecte de l'expedient son:

- Legalització:

- *legalització de les actuacions descrites a l'expedient de disciplina urbanística IU 141/2017 (Pintat de façana 88m2 , modificació de tres obertures en planta pis i col·locació de nova canal i baixant de zinc)*
- *obertura d'un buit condemnat a planta baixa (actuació descrita a l'informe del zelador d'obres de data 20.03.2023)*
- *col·locació de noves persianes (actuació descrita a l'informe del zelador d'obres de data 20.03.2023)*
- *execució de solera per enrajolar (planta baixa i pis)*
- *inici de renovació d'instal·lacions (electricitat, sanejament i fontaneria)*
- *preinstal·lació d'aire condicionat*
- *inici de reparació d'escala* ▪ *col·locació de noves fusteries*
- *inici de trasdossat amb plaques de guix laminat, enguixat i pintat*

- Acabat d'obres de reforma interior:

- *acabat de renovació d'instal·lacions*
- *acabat reparació d'escala*
- *acabat de trasdossat amb plaques de guix laminat, enguixat i pintat* ▪ *enrajolat*
- *col·locació fusteries*

Es tracta d'obres que corresponen a actuacions de reforma i millora de les condicions d'higiene i salubritat. No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni de les condicions d'habitabilitat.

4. Amb aquest expedient quedarien legalitzades totes les obres descrites a l'expedient d'infracció urbanística IU 141/2017 i també les que posteriorment descriu



Ajuntament d' Andratx

el zelador municipal a informe de data 20.03.2023 5. S'adjunta assumeix de la direcció de les obres per arquitecte tècnic.

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, a efectes d'atorgar la llicència d'obres sense projecte per legalitzar les obres que es varen iniciar sense títol habilitant i completar la reforma interior, segons documentació presentada amb número de registre 2025-E-RE-14592 signada per l'arquitecte tècnic Antoni J. Bennasar Serra, sempre que es doni compliment a les normes i condicions particulars i específiques establertes ”

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 obras que se iniciaron sin título habilitante y obras pendientes de ejecución para completar reforma interior, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 10 de noviembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-14592).

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) en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB), no siendo necesario, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia.

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 266 del RLUIB, el cual dispone lo siguiente:

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

2. Los proyectos técnicos que se redacten para la obtención de una licencia



Ajuntament d' Andratx

urbanística de legalización de actuaciones, o si la actuación no requiere proyecto, la documentación técnica que se acompañe con la solicitud, han de contener la memoria urbanística a que hace referencia el artículo 152 de la LUIB, así como una memoria constructiva y de materiales, y la planimetría correspondiente.

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

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

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

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

QUINTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, la Arquitecta



Ajuntament d' Andratx

municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de obras que se iniciaron sin título habilitante y obras pendientes de ejecución para completar reforma interior, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 10 de noviembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-14592)

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo establecido en el Decreto de la Alcaldía Presidencia núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025, de constitución de la Junta de Gobierno Local

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de licencia de legalización de obras que se iniciaron sin título habilitante y obras pendientes de ejecución para completar reforma interior, presentado en este Ayuntamiento en fecha de 10 de noviembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-14592).

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

PRIMERO.- CONCEDER LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE OBRAS EJECUTADAS SIN TÍTULO HABILITANTE Y OBRAS PENDIENTES DE EJECUCIÓN PARA FINALIZAR REFORMA, situado en **C/ METGE GASPAR PUJOL 17 - ANDRATX**, referencia catastral 0110507DD5801S0001LL , solicitado por **ANTONIO JUAN BENNASAR SERRA** , presentado en este Ayuntamiento en fecha en fecha de 10 de noviembre de 2025 (RGE 2025-E-RE-14592), proyecto redactado por el arquitecto técnico Antonio J. Bennasar Serra 840688 COAIB, con visado COAIB n.º 2025/05339.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO
- Zonificación: PLURIFAMILIAR (AN.P2)

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras a legalizar: total 12.726,70.-euros
- Presupuesto de las obras a ejecutar: 16.810,03.-euros



Ajuntament d' Andratx

3º.- Plazos para las obras:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 26 de abril de 2007 (BOIB n.º 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre:** aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB n.º 66 de 23/04/2023).
- **Plan Territorial Insular de Mallorca:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.o 188 de 31/12/2004).

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

“Presupuesto total de les obres a legalitzar: total 12.726,70.-euros

Presupuesto de las obras a ejecutar: 16.810,03.-euros”

CUARTO.- Dar traslado al Área Municipal de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Explicacions del sentit del vot:

1. Beatriz Casanova Fuentes:

Surt de la sala

Expedient 7500/2025. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7500/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA EXP. N° 7419/2019**, situada en **CARRER ESPARRAGUERA, 8 (SOLAR 65-66) – URB. CAN BORRÀS (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral **7588025DD4778N0001FE**, solicitada por **EDIFICIOS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A.**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 17 de marzo de 2023 se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar y piscina, **expediente 7419/2019**, registrado en este Ayuntamiento en fecha 20 de febrero de 2023 (2023-E-RE-1667), redactado por la arquitecta Sra. Nuria Ramos Aguilar, solicitado por **EDIFICIOS Y PARQUES RESIDENCIALES SA**, con NIF n.º**3818**, situada en **CARRER ESPARRAGUERA, 8-solar 65/66- CAN BORRAS- PORT D'ANDRATX- ANDRATX**, referencia catastral **7588025DD4778N0001FE**, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obras; con los condicionantes establecidos en la autorización de AESA y con los condicionantes establecidos en el



Ajuntament d' Andratx

Decreto Ley 1/2016, de 12 de enero, por estar la parcela en zona de vulnerabilidad de acuíferos.

PLAZOS:

Plazo de Iniciación: 6 MESES

Plazo de Ejecución: 24 MESES

2º.- En fecha 15 de junio de 2023 la interesada presentó proyecto de ejecución. El proyecto se informó favorablemente condicionado por la técnica municipal en fecha 15 de septiembre de 2023. El informe se notificó a la interesada en fecha 19 de septiembre de 2023.

3º.- En fecha 16 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (MD de 7419/2019) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6828), siendo completado en fecha 27 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-7371).

4º.- En fecha 16 de septiembre de 2025 (RGE nº 2025-E-RE-11917) solicita la primera prórroga de la licencia n.º 7419/2019, siendo completada en fechas 24 de septiembre de 2025 y 22 de octubre de 2025.

5º.- En fecha 5 de noviembre de 2025 la Jefa Técnica de Urbanismo emite informe favorable al proyecto de modificación durante el transcurso de las obras en el que indica, a lo que aquí interesa, lo siguiente:

«2) En el momento de la solicitud del presente MTO, las obras de encuentran dentro del plazo de ejecución.

*3) En el modificado planteado se indica que las modificaciones no implican cambios en el número de viviendas, ni en la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas, pero sin embargo, se observa que se amplía la superficie construida de la planta sótano en 9,92 m2, y por tanto la superficie de ocupación de esta planta, ya que la superficie de ocupación se computa por plantas independientes. Por ello, **las obras se han de paralizar oportunamente, al haberse aumentando la superficie de ocupación máxima autorizada**, y la normativa de aplicación, para la autorización de este MTO, es la vigente en el momento de la autorización de la*



Ajuntament d' Andratx

modificación de la licencia, siempre que se resuelva en plazo, y en caso contrario, la vigente en el momento en el cual se tendría que haber resuelto. Para el caso que nos ocupa la normativa de aplicación será las NNSS'23, aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023».

6º.- La Junta de Gobierno Local en fecha 21 de noviembre de 2025 autorizó la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 7419/2019)**, situada en **CARRER ESPARRAGUERA, 8 (SOLAR 65-66) – URB. CAN BORRÀS (T.M. ANDRATX)**, con referencia catastral 7588025DD4778N0001FE, solicitado por **EDIFICIOS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A.**, proyecto con visado COAIB n.º 11/04963/25, de fecha 8 de mayo de 2025, presentado en este Ayuntamiento en fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6828), redactado por la arquitecta D^a. Nuria Ramos Aguilar, **CONDICIONADO** a las prescripciones indicadas en la licencia n.º 7419/2019 otorgada en su día, y siempre y cuando se cumplan con carácter general, lo establecido en las normas y condiciones específicas.

El anterior acuerdo se notificó a la interesada en fecha 2 de diciembre de 2025.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 7419/2019, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina situada en carrer Esparraguera, 8 (solares 65-66) – Urb. Can Borràs, Andratx, con referencia catastral 7588025DD4778N0001FE, solicitada por **EDIFICIOS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A.**

Entre la documentación registrada consta certificado emitido por la arquitecta Nuria Ramos Aguilar en fecha 15 de septiembre de 2025 en virtud del cual **“TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL PENDIENTE DE EJECUCIÓN 145.986,63 € - 14,49% DEL PRESUPUESTO ORIGINAL”**.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la licencia n.º 7419/2019, es decir, el Reglamento general



Ajuntament d' Andratx

de la LUIB para la isla de Mallorca (en adelante, RLUIBM) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

correspondiente.

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

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

TERCERO.- El artículo 154 LUIB dispone que las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se concederán por un plazo determinado, tanto para su inicio como para su finalización, que se reflejará expresamente en el acto del otorgamiento. En este caso el plazo de inicio era de 6 meses y el de ejecución de 24 meses.

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

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

El artículo 152.6 LUIB establece que *“El ayuntamiento dispone de un mes para comprobar la adecuación del proyecto de ejecución al proyecto básico. Una vez transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, se pueden iniciar las obras. Si el órgano municipal detecta, una vez transcurrido el plazo de un mes, alteraciones de las determinaciones del proyecto básico de acuerdo con las que se otorgó la licencia, se ordenará la paralización inmediata de las obras y la iniciación del expediente de modificación del proyecto, salvo los supuestos previstos en el artículo 156.2 de esta ley”.*

Visto lo anterior la fecha de inicio del cómputo del plazo de inicio y de ejecución de



Ajuntament d' Andratx

las obras es el día 15 de julio de 2023, por tanto el plazo de ejecución finalizaría en fecha 15 de julio de 2025.

Sin embargo, el artículo 156.1 LUIB establece que *“Las obras se paralizarán oportunamente cuando, una vez que se haya concedido una licencia urbanística o se haya efectuado una comunicación previa que legitime la ejecución de obras, se quiera llevar a cabo una modificación que tenga por objeto variar el número de viviendas autorizado o si estas obras comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de la autorización de modificación de la licencia, siempre que se resuelvan en plazo, en caso contrario, se otorgarán con la normativa vigente en el momento en que se tuvieran que resolver, o, en su caso, la vigente en el momento de la modificación de la comunicación previa”*.

Visto que las obras han debido permanecer paralizadas desde el día 16 de mayo de 2025 hasta el 2 de diciembre de 2025 en cumplimiento del precepto anterior, la solicitud de prórroga se ha hecho antes de agotarse el plazo de ejecución de las obras.

CUARTO.- 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.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la solicitud de una 1ª prórroga de la licencia urbanística n.º 7500/2025, correspondiente a la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina situada en carrer Esparraguera, 8 (solares 65-66) – Urb. Can Borràs, Andratx, con referencia catastral 7588025DD4778N0001FE, solicitada por EDIFICIOS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A.

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**



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y PISCINA (expediente n.º 7419/2019)**, situada en CARRER ESPARRAGUERA, 8-solar 65/66- CAN BORRAS-PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 7588025DD4778N0001FE, solicitada por EDIFICIOS Y PARQUES RESIDENCIALES S.A.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses más**.

TERCERO.- Se advierte al interesado que según dispone el artículo 154 LUIB:

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

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

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

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

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

b) En el plazo de dos meses a partir del día siguiente a la recepción de la presente notificación, recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, salvo que se hubiera interpuesto recurso



Ajuntament d' Andratx

potestativo de reposición, en cuyo caso se deberá esperar a su resolución.

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

Expedient 6315/2024. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al recurso de reposición interpuesto por D. Jaime Navas Rubio, en representación de la parte interesada, en fecha 29 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12471), contra el Decreto nº 3243/2025, de fecha 15 de julio de 2025, de desistimiento del expediente nº 6315/2024, correspondiente a la solicitud de 1ª prórroga de la licencia nº 1621/2020, situado en el carrer Gardenia, 34 de Camp de Mar, se han tenido en consideración los siguientes,

ANTECEDENTES DE HECHO

1º.- En fecha 25 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia nº 1621/2020 (R.G.E. nº 2024-E-REE-8549), siendo completada en fecha 4 de septiembre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-9783), en fecha 1 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11052), en fecha 3 de octubre de 2024 (R.G.E. nº 2024-E-RE-11159).

2º.- En fecha 3 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias (R.G.S. nº 2025-E-1115), concretamente: *"Motiu pel qual ha sol·licitat la pròrroga fora de termini, haurà de demostrar- lo de manera fehacent."*

3º.- En virtud de Decreto nº 3243/2025, de fecha 15 de julio de 2025, se declaró el desistimiento del expediente nº. 6315/2024, por no haber subsanado las deficiencias notificadas, siendo notificado en fecha 20 de julio de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-11168).

4º.- En fecha 20 de septiembre de 2025, la parte interesada presentó recurso de reposición contra ele Decreto nº 3243/2025, de fecha 15 de julio de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-RE-12471).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

DESDE EL PUNTO DE VISTA FORMAL. El recurso de reposición es un medio potestativo de impugnación de los actos administrativos que ponen fin a la vía administrativa y se encuentra regulado en los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

El artículo 123.1 establece que *“Los actos administrativos que pongan fin a la vía administrativa podrán ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los hubiera dictado o ser impugnados directamente ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo”*.

1º.- Acto susceptible de recurso de reposición:

La resolución que se impugna es susceptible de recurso de reposición de conformidad con lo previsto en el artículo 112 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el cual prevé que se podrá interponer por el interesado recurso de reposición contra las resoluciones y actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la posibilidad de continuar con el procedimiento, producen indefensión o perjuicio irreparable a derechos e intereses legítimos.

2º.- Plazo:

El recurso de reposición NO ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3º.- Competencia:

El órgano al que se dirige el recurso es el competente para resolver por ser el mismo que dictó el acuerdo tal y como exige el artículo 123.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

4º.- Legitimación:

El recurrente goza de capacidad para interponer el recurso, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y de legitimación activa por ser interesado en el sentido del artículo 4 del citado texto normativo.



Ajuntament d' Andratx

DESDE EL PUNTO DE VISTA SUSTANTIVO.

PRIMERO.- En el presente caso, constatado que el decreto de desistimiento fue notificado en fecha 20 de julio de 2025, se aprecia que el recurso de reposición se ha presentado fuera del plazo legalmente previsto y concurriría causa de inadmisión del recurso. Sin embargo, **se aprecia error en la tramitación del expediente administrativo ya que en fecha 9 de diciembre de 2025 se ha incorporado por el área administrativa el RGE n.º 2025-E-RC-4338, de 22 de julio de 2025 no tenido en cuenta hasta ahora.**

En fecha 22 de julio de 2025, KLYMENTIEV YAROSLAV, en nombre y representación de VADYM KLYMENTIEV, presenta aportó la documentación relativa a los motivos por los que solicitó la prórroga fuera de plazo. Estos son:

- 1.- Suspensión de obras por deudas de la empresa constructora.
- 2.- Presentación fuera de plazo por parte de Don Manuel Jesus García Menéndez y motivo la revocación notarial de poderes.
- 3.- Imposibilidad de presencia personal del promotor, ciudadano ucraniano debido al conflicto bélico en Ucrania.

Al escrito acompaña la deuda de la empresa y la revocación del poder notarial.

Asimismo, en el recurso de reposición interpuesto señalan que:

- El promotor de nacionalidad ucraniana se ha visto privado de facilidades para acceder de manera ordinaria a las notificaciones administrativas debido a la situación excepcional de guerra que afecta a su país, lo que ha provocado dificultades extraordinarias en la gestión de plazos y trámites.
- Que las obras se encuentran ejecutas en más de un 50%.

Por otro lado, consta en el expediente de licencia RGE n.º 2025-E-RC-2562, de 6 de mayo de 2025, en el que indica que no pudo solicitar la prórroga a su debido tiempo debido a que el promotor no podía abandonar Ucrania y que rompe relaciones con la constructora hasta esos momentos nombrada Construcciones y Diseño JMCP, S.L. Consta nombramiento de nueva empresa constructora en fecha 20 de mayo de 2025 (RGE n.º 2025-E-RC-3006).

SEGUNDO.- La normativa urbanística en vigor en el momento de concesión de la



Ajuntament d' Andratx

licencia n.º 1621/2020, es decir, el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS) y la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), en su artículo 154 dispone que:

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

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

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

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

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

5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos establecidos en este artículo o las prórrogas correspondientes, que se indicarán expresamente en el acto administrativo del otorgamiento, no se han empezado o no se han acabado



Ajuntament d' Andratx

las obras. A estos efectos, el documento de la licencia incorporará la advertencia correspondiente.

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

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

TERCERO.- La doctrina de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de las Islas Baleares, que se encuentra recogida en la Sentencia num. 111/2020 de fecha 13 de marzo de 2020, dictada en el recurso de apelación num 235/2019 y que a su vez se remite a la Sentencia de la misma Sala num 199/2013, de 6 de marzo, que pasamos a reproducir:

“Naturalmente, la demora o paralización de las obras por causa de fuerza mayor u otra circunstancia imprevista o inevitable, esto es, el no uso de la licencia por causa justificada

que, por supuesto, deberá ser cumplidamente acreditada por quien la invoque, puede impedir la declaración de caducidad de la licencia por el transcurso de los plazos de ejecución.

Además de las causas del retraso, tampoco ha de ser irrelevante en cuanto a la posible

declaración de caducidad de la licencia lo siguiente:

- 1.-La actuación seguida por el promotor.*
- 2.-La actuación llevada a cabo por la Administración concedente de la licencia .*
- 3.- La interferencia de la posible alteración del planeamiento entre el momento de la concesión de la licencia y el momento en que, con retraso, se pretende ejecutarla.*
- 4.- El concreto espacio temporal a que nos referimos.*

La paralización o demora en la ejecución de las obras por causa de fuerza mayor,



Ajuntament d' Andratx

así como la concurrencia de cualquier otra circunstancia imprevista e inevitable justifican tanto que no se declare la caducidad como que deba concederse la prórroga solicitada una vez transcurrido el plazo de ejecución fijado en la licencia”.

A la vista de las circunstancias excepcionales alegadas y a que no se aprecia falta de voluntad en ejecutar las obras de la licencia se estima conveniente aceptar el recurso de reposición presentado y, en consecuencia, revocar el decreto de desistimiento de la solicitud de prórroga y otorgar la primera prórroga de la licencia n.º 1621/2020, concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 25 de febrero de 2022, notificada en fecha 9 de marzo de 2022.

CUARTO.- Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 21.1 de esta misma Ley, en virtud del cual, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

****QUINTO.-** ***Entre la documentación registrada en fecha 4 de septiembre de 2024 (RGE n.º 2024-E-RE-9783), consta certificado emitido por el arquitecto, D. Jaime Navas Rubio, nº de colegiado 456.578 del Colegio de Arquitectos de Las Islas Baleares en virtud del cual certifica que: “la obra se halla ejecutada en un 50%, correspondiendo a los movimientos de tierra y excavaciones, estructura, tabiquería interior y cubiertas. Restando la cantidad de 210.100'00 € para su conclusión en base al presupuesto de proyecto”.*

SEXTO.- 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.

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.- ESTIMAR el recurso de reposición interpuesto en fecha 29 de septiembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12471), por D. Jaime Navas Rubio, en



Ajuntament d' Andratx

representación de la parte interesada, D. **VADIM KLYMENTIEV**, contra el Decreto nº 3243/2025, de fecha 15 de julio de 2025, de desistimiento del expediente nº 6315/2024, correspondiente a la solicitud de 1ª prórroga de la licencia nº 1621/2020, situado en el carrer Gardenia, 34 de Camp de Mar (T.M. Andratx), por los motivos expuestos en los fundamento jurídicos, y en consecuencia:

1º.- Revocar el Decreto nº 3243/2025, de fecha 15 de julio de 2025, de desistimiento del expediente nº 6315/2024, correspondiente a la solicitud de 1ª prórroga de la licencia nº 1621/2020, situado en el carrer Gardenia, 34 de Camp de Mar (T.M. Andratx).

*****2º.- *****Conceder la **1ª PRÓRROGA DE LA LICENCIA URBANÍSTICA** a la modificación del proyecto básico y proyecto de ejecución de vivienda unifamiliar aislada y piscina, expediente 1621/2020, proyecto presentado en fecha 11 de marzo de 2021 (2021-E-RE-1760) con nº visado 11/01320/21 de día 12 de febrero de 2021, solicitada por el SR. VADIM KLYMENTIEV, situado en CARRER GARDÈNIA, 34- CAMP DE MAR- ANDRATX, referencia catastral 957101DD4797S0001DW, concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 25 de febrero de 2022, notificada en fecha 9 de marzo de 2022.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras se prorroga por un plazo de **12 meses** a contar desde la notificación del presente acuerdo.

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

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

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

3. Si la licencia urbanística ha caducado, las obras o las actuaciones no se pueden iniciar ni se pueden proseguir si no se solicita y se obtiene una nueva, ajustada a la



Ajuntament d' Andratx

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

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a la parte interesada, con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación. Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso, de conformidad con el artículo 124.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

QUINTO.- Dar traslado del presente acuerdo a la unidad de Gestión de Licencias para incorporar copia en el expediente de caducidad n.º 5871/2025.

Expedient 7261/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 7261/2022, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

****1º.-****La Junta de Gobierno Local, en fecha de 26 de mayo de 2017, acordó conceder licencia urbanística a favor de SHARP KNIFE S.L., representada por el SR. MIGUEL RIGO AVELLÀ al objeto de proceder a la construcción de edificación anexa y piscina en vivienda unifamiliar existente (proyecto básico) y legalización de la ampliación, expediente 000196/2015-LO, situada en CARRER MIRÓ, 50- URB. MONTPORT (PORT D'ANDRATX), de acuerdo a las condiciones establecidas en el informe técnico municipal de día 25 de abril de 2017.



Ajuntament d' Andratx

Así mismo, se indica que:

“D) PRESUPUESTO DE LAS OBRAS: 75.001,21’-€ + 18.089,26’-€.(legalización).”

2º.- En Fecha de 3 de octubre de 2025, la Junta de Gobierno Local acuerda iniciar procedimiento sancionador contra SHARP KNIFE, S.L, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CARRER MIRÓ 50- URB MONT PORT- PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral 6491630DD4769S0001TQ , que posteriormente se han legalizado (Expediente LO-196/2015) consistentes en “CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN ANEXA Y MODIFICACIÓN DE PISCINA EXISTENTE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE Y LEGALIZACIÓN AMPLIACIÓN (PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN)»

3º.- En fecha de 11 de diciembre de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual indica:

****«Diligencia para hacer constar en referencia al expediente de disciplina urbanística nº. 7261/2022, en el que se aprobó por JGL celebrada en sesión ordinaria de fecha 3 de octubre de 2025, de inicio de procedimiento sancionador. Visto que el Acuerdo se notifico a los siguientes interesados:*

Sharp Knife SL, en fecha 13/10/2025. Visto que el plazo para presentar alegaciones era de 14/10/2025 a 03/11/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, se ha presentado escrito con RGE n.º 2025-E-RE-13712 de fecha 22/10/2025.

Consta en el expediente justificante de pago de la sanción con reducción por importe de 112,50 €. Liquidación cobrada en fecha: 04/11/2025.»

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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



Ajuntament d' Andratx

b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- En cuanto al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto que en fecha de 26 de mayo de 2017, la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia urbanística a favor de SHARP KNIFE S.L., representada por el SR. MIGUEL RIGO AVELLÀ al objeto de proceder a la construcción de edificación anexa y piscina en vivienda unifamiliar existente (proyecto básico) y legalización de la ampliación, expediente 000196/2015-LO, situada en CARRER MIRÓ, 50- URB. MONTPORT (PORT D'ANDRATX), de acuerdo a las condiciones establecidas en el informe técnico municipal de día 25 de abril de 2017.

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

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

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

Quinto.- Así mismo, el mencionado artículo 26 del mismo Decreto indica que: «1. Cuando la sanción tenga carácter pecuniario y se hubiera fijado la cuantía, bien en el acto de iniciación del expediente, bien en la propuesta de resolución, el pago voluntario por el presunto responsable, en cualquier momento anterior a la resolución, determinará la terminación de procedimiento, sin perjuicio de la posibilidad de interponer los recursos procedentes. 2. Solo en los casos previstos legalmente comportan unas reducciones al importe en la sanción»

Sexto.- El artículo 164 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las



Ajuntament d' Andratx

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

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

Se considera persona presuntamente responsable a SHARP KNIFE, S.L, en concepto de propietario.

Séptimo.- El artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

El presupuesto de legalización es de **18.089,26 .-euros**

Conforme a la LUIB:

De acuerdo con el artículo 167.1 LUIB, la realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al



Ajuntament d' Andratx

100% del valor de las obras.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de **11.305,78.-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 95 %, lo que supondría una sanción de **565,29.-euros**.

Conforme a la LOUS:

En aplicación del artículo 177.3 b) en relación con el art. 176.3.a) correspondería una sanción desde 3.000 hasta 5.999 €

Se aprecia la atenuante del art. 174 LOUS "b) La reparación voluntaria y espontánea del daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras". De conformidad con el art. 172 LOUS, procedería imponer una sanción de **3.750,00.-euros**.

En aplicación de la reducción por legalización del art. 177.2 LOUS, la cantidad anterior se reduciría un 95%, lo que supondría una sanción de **187,50.-euros**.

Vista la Disposición Transitoria 8ª apartado 5 de la LUIB, procede imponer una sanción de **187,50.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

Visto que se ha procedido al pago de la sanción indicada anteriormente, procede finalizar el procedimiento sancionador iniciado en fecha de 3/10/25.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.-FINALIZAR el procedimiento sancionador iniciado mediante Acuerdo de Junta en fecha de 3/10/25 contra SHARP KNIFE, S.L, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título



Ajuntament d' Andratx

habilitante en CARRER MIRÓ 50- URB MONT PORT- PUERTO DE ANDRATX (ANDRATX), referencia catastral 6491630DD4769S0001TQ , que posteriormente se han legalizado (Expediente LO-196/2015) consistentes en “CONSTRUCCIÓN DE EDIFICACIÓN ANEXA Y MODIFICACIÓN DE PISCINA EXISTENTE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR EXISTENTE Y LEGALIZACIÓN AMPLIACIÓN (PROYECTO BÁSICO Y EJECUCIÓN) “ visto que se ha llevado a cabo el pago de la sanción (Liquidación 1376961)

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo que pone fin a la vía administrativa a las personas interesadas con indicación de que se puede interponer con carácter potestativo recurso de reposición ante el mismo órgano que lo ha dictado, de acuerdo con el que dispone el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. El plazo para interponerlo es de un mes a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo, no pudiendo, en este caso, interponer recurso contencioso-administrativo hasta que se haya resuelto expresamente el de reposición o se haya producido la desestimación presunta. El recurso de reposición se tendrá que presentar al Registro General de este Ayuntamiento o en las dependencias y medios a que se refiere el art. 16.4 de la Ley 39/2015 antes mencionada, y se entenderá desestimado cuando no se resuelva y notifique en el plazo de un mes, a contar del día siguiente de su interposición, y en este abierta la vía contenciosa administrativa Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante los Juzgados del Contencioso-administrativo de los de Palma de Mallorca en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

Expedient 1079/2025. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1079/2025, se han tenido en consideración los siguientes



Ajuntament d' Andratx

HECHOS

1º.- En fecha de 14 de noviembre de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó conceder licencia de legalización de obras sin proyecto en CALLE BARTOMEU ESTEVA - 25 (ANDRATX), referencia catastral 0504508DD5800S0001RW, solicitado por FRANCISCO JAVIER CORTÉS AGUILAR, presentado por el Despacho de Arquitectos Castell-Pons. ante este Ayuntamiento en fecha en fecha de 10 de junio de 2025 (RGE 2025-E-RC-3476) (exp LG 4925/2025)

Así mismo, se indica que el presupuesto total de las obras es de 4.923,07.-euros.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

Segundo.- *En relación al procedimiento de restablecimiento no procede iniciarlo visto el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de 14 de noviembre de 2025, se otorgó licencia de legalización de obras sin proyecto en CALLE BARTOMEU ESTEVA - 25 (ANDRATX), referencia catastral 0504508DD5800S0001RW, solicitado por FRANCISCO JAVIER CORTÉS AGUILAR, presentado por el Despacho de Arquitectos Castell-Pons. ante este Ayuntamiento en fecha en fecha de 10 de junio de 2025 (RGE 2025-E-RC-3476).*

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste



Ajuntament d' Andratx

podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».

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

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

Se considera persona presuntamente responsable a Francisco Javier Cortes Aguilar, con DNI 42****0Y en concepto de propietario.

Séptimo.- Al objeto de determinar inicialmente la sanción que podría corresponder de acuerdo con los artículos 10.1.c) del Decreto 1/2024 y 64.2.b) de la Ley 39/2015 hay que indicar que el artículo 163.2.c).i LUIB determina infracción GRAVE: ejecutar, realizar o desarrollar actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo, del vuelo o del subsuelo, sujetos a licencia urbanística, a comunicación previa o a aprobación, y que se ejecuten sin estas o que contravengan sus condiciones, a menos que sean de modificación o de reforma y que, por su menor entidad, no necesiten proyecto técnico, en cuyo caso tendrán la condición de infracción leve. La realización de obras de construcción, de edificación, de instalación y de movimientos de tierras en suelo urbano o urbanizable sin el título urbanístico habilitante preceptivo, se sancionará con multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.



Ajuntament d' Andratx

La valoración de las obras según el presupuesto de legalización es de **4.923,07.- euros**

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 3.076,91.-euros (62,5% del valor de las obras).

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 60 %, lo que supone una sanción de **1.230,77.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

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

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

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

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

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

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

b) La reducción se calculará en relación con la cuantía determinada en el último acto



Ajuntament d' Andratx

del procedimiento, antes del reconocimiento de la responsabilidad o, si corresponde, del pago voluntario.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

que correspondiera con una reducción de la multa de un 20%.

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

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2337/2025 de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra Francisco Javier Cortes Aguilar, con DNI 42****0Y, en concepto de propietario en el momento que se llevaron a cabo las infracciones urbanísticas, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL BARTOMEU ETEVA 25-ANDRATX con referencia catastral 0504508DD5800S0001RW que posteriormente han sido legalizadas (Expediente LG 4925/2025)

y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y propongan prueba, según lo establecido en el artículo 17.1 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

En caso de no efectuarse alegaciones en el plazo concedido, esta Resolución de inicio podrá ser considerada Propuesta de Resolución, tal y como establece el artículo 14.1 k) del Decreto anteriormente mencionado.

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran en **4.923,07.- euros** , según el presupuesto de legalización, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del art. 163.2.c).i LUIB a la que le correspondería una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras, de acuerdo con el art. 167.1



Ajuntament d' Andratx

LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras.

Se aprecia la atenuante del art. 184.2 LUIB "b) Reparar voluntariamente el daño causado antes de la incoación de las actuaciones sancionadoras", lo que supondría una sanción de 3.076,91.-euros (62,5% del valor de las obras).

En aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB en la redacción aplicable al presente expediente, la cantidad anterior se reduciría un 60 %, lo que supone una sanción de **1.230,77.-euros**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía 2337/2025 de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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

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

a) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad y desistiera

o renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción, se resolverá el procedimiento para esta persona y se impondrá la sanción que correspondiera con una reducción de la multa de un **20%**.

b) Si, una vez iniciado el procedimiento sancionador y antes de su resolución, la persona infractora reconociera expresamente su responsabilidad, desistiera o



Ajuntament d' Andratx

renunciara expresamente a cualquier acción o recurso en vía administrativa contra la sanción y pagara voluntariamente la multa que se indica en la resolución de inicio o posteriormente en la propuesta de resolución, se aplicará una reducción de la multa de un **40%**, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada^{**}.^{**}

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona interesada con indicación de que contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

QUINTO.- TRASLADAR el presente acuerdo a Recaudación y Gestión Tributaria.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

