

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/6	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

13 / de febrer / 2026

Durada:

Des de les 9:10 fins a les 9:47

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	NO
***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 actes anteriors (sessions 30-01-2026 i 06-02-2026)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Expedient 1146/2026. Inventari o Catàleg de Béns. Actualització de l'Inventari de Béns de les Entitats Locals - Baixa definitiva de bé moble històric vaixell Margarita II. Declarat Bé Cultural.	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Canviar redacció per “destrucció fortuïta”

Expedient 78/2026. Subvencions per Concurrencia Competitiva -Aprovació convocatòria i concessió de subvencions QUEDA'T ANDRATX 2026	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La present convocatòria té per objecte donar suport al comerç local, per contribuir a la promoció econòmica i reactivació comercial del municipi d'Andratx. Amb la iniciativa dels Bons Andratx l'Ajuntament afavoreix aquest suport.

Gràcies a aquesta convocatòria, l'Ajuntament subvencionarà la compra de béns i serveis en establiments comercials que desenvolupin la seva activitat dins el terme municipal d'Andratx i que tinguin la condició de persones autònomes o empreses, a través de l'emissió de bons de descompte amb els quals la persona beneficiària podrà obtenir una minoració del preu per l'adquisició d'aquests béns. Cadascun d'aquests bons de descompte s'emetrà per valor de vint euros i es podrà bescanviar a compres mínimes de trenta euros realitzades en els establiments adherits al programa.

Per l'exposat, el 6 de febrer de 2026 la regidoria delegada de Joventut, Comerç, Promoció econòmica i Fires i Mercats emet provisió per a sol·licitar que per part dels serveis jurídics s'emeti informe en relació amb el procediment i la legislació aplicable per la concessió de subvencions, atès que es considera convenient efectuar la tercera convocatòria de subvencions per la concessió de bons al petit comerç d'Andratx prevista a la partida 430.48000 del pressupost de 2026.

A l'expedient relacionat núm. 70/2026 es tramita paral·lelament la signatura d'un conveni amb la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de



Ajuntament d' Andratx

Mallorca per la seva actuació com a entitat col·laboradora en la gestió de la campanya, sent la dipositària i distribuïdora del fons de la subvenció.

Les bases que regeixen la campanya són les següents:

CONVOCATÒRIA BASES REGULADORES DE LA SETENA CAMPANYA «QUEDA'T A ANDRATX»

1. Objecte i finalitat

L'objecte d'aquesta convocatòria és la regulació de les condicions que han de regir la concessió de subvencions en règim d'avaluació individualitzada, com a mesura de foment de l'economia emmarcada dins de la campanya «Queda't a Andratx». La campanya «Queda't a Andratx» consisteix en una convocatòria de bons de consum per a ajudar i fomentar les compres en els comerços locals (incloent autònoms i empreses).

Amb aquesta campanya es pretén impulsar l'economia local, millorar la visibilitat i promoció dels comerços, augmentar les vendes, fomentar la fidelitat dels clients, atreure nous, promoure la col·laboració entre comerços, contribuir a la dinamització dels entorns urbans i millorar la cohesió del teixit social a través de l'activitat comercial. Els beneficis socials del comerç detallista van més enllà dels purament econòmics, vinculats amb el PIB o amb el nom d'ocupacions del sector. El comerç detallista produeix interaccions positives, dona vida als entorns urbans, incrementant el nivell de vida, el benestar social de la ciutadania i la cohesió social. Per tot això, es posarà a la disposició dels comerços adherits una sèrie de bons descompte que podran aplicar en la venda de productes i serveis als seus clients dins de la campanya «Queda't a Andratx».

En aquest sentit, és desenvolupen les presents bases per a posar en marxa la setena campanya de bons descompte «Queda't a Andratx».

2. Beneficiaris i requisits.

Podran ser beneficiaris d'aquestes ajudes les persones físiques i jurídiques privades, les agrupacions de persones físiques i jurídiques privades i les comunitats de béns o qualsevol altre tipus d'unitat econòmica o patrimoni separat que, encara que no tinguin personalitat jurídica, puguin dur a terme les accions que es pretenen fomentar, titulars d'establiments oberts al públic emmarcats dins dels següents



Ajuntament d' Andratx

epígrafs de l'Impost d'activitats Econòmiques:

GRUP 651. COMERÇ AL DETALL DE PRODUCTES TÈXTILS, CONFECCIÓ, CALÇAT, PELL I ARTICLES DE CUIR.

- Epígraf 651.1.- Comerç al detall de productes tèxtils, confeccions per a la llar, catifes i similars i articles de tapisseria.
- Epígraf 651.2.- Comerç al per menor de tota classe de peces per al vestit i tocat. ◦ Epígraf 651.3.- Comerç al detall de llenceria i cotilleria.
- Epígraf 651.4.- Comerç al detall d'articles de merceria i paqueteria.
- Epígraf 651.5.- Comerç al detall de peces especials.
- Epígraf 651.6.- Comerç al detall de calçat, articles de pell i imitació o productes substitutius, cinturons, carteres, bosses, maletes i articles de viatge en general.
- Epígraf 651.7.- Comerç al detall de confeccions de pelleteria.

GRUP 652. COMERÇ AL DETALL DE MEDICAMENTS I DE PRODUCTES FARMACÈUTICS; COMERÇ AL DETALL D'ARTICLES DE DROGUERIA I NETEJA; PERFUMERIA I COSMÈTICS DE TOTES CLASSES; I DE PRODUCTES QUÍMICS EN GENERAL; COMERÇ A EL DETALL D'HERBES I PLANTES EN HERBOLARIS.

- Epígraf 652.2.- Comerç al detall de productes de drogueria, perfumeria i cosmètica, neteja, pintures, vernissos, dissolvents, papers i altres productes per a la decoració i de productes químics.
- Epígraf 652.3.- Comerç al detall de productes de perfumeria i cosmètica, i d'articles per a la higiene i la neteja personal.
- Epígraf 652.4.- Comerç al detall de plantes i herbes en herbolaris.

GRUP 653. COMERÇ AL DETALL D'ARTICLES PER A L'EQUIPAMENT DE LA LLAR I LA CONSTRUCCIÓ.

- Epígraf 653.1.- Comerç al detall de mobles (llevat dels d'oficina).
- Epígraf 653.2.- Comerç al detall de material i aparells elèctrics, electrònics, electrodomèstics i altres aparells d'ús domèstic d'energia diferent de l'elèctrica, així com de mobles de cuina.
- Epígraf 653.3.- Comerç al detall d'articles de parament, ferreteria, adorn, regal o reclam (incloent-hi bijuteria i petits electrodomèstics).



Ajuntament d' Andratx

- Epígraf 653.6.- Comerç al detall d'articles de bricolatge.
- Epígraf 653.9.- Comerç al detall d'altres articles per a l'equipament de la llar N.C.O.P.

GRUP 659. ALTRE COMERÇ AI DETALL.

GRUP 662. COMERÇ MIXT O INTEGRAT AL DETALL

GRUP 836. AJUDANTS TÈCNICS SANITARIS I FISIOTERAPEUTES

GRUP 971. BUGADERIES, TINTORERIES I SERVEIS SIMILARS.

- Epígraf 971.1-Tintoreria, neteja en sec, rentat i planxat de roba feta i de peces i articles de la llar usats.
- Epígraf 971.2.- Neteja i tenyit de calçat.
- Epígraf 971.3.- Sargit i reparació de robes.

GRUP 972. SALONS DE PERRUQUERIA I INSTITUTS DE BELLESA.

- Epígraf 972.1-Serveis de perruqueria d'home i dona.
- Epígraf 972.2.- Salons i instituts de bellesa i gabinets d'estètica

GRUP 973. SERVEIS FOTOGRÀFICS, MÀQUINES AUTOMÀTIQUES FOTOGRÀFIQUES I SERVEIS DE FOTOCÒPIES.

- Epígraf 973.1.- Serveis fotogràfics.

Són beneficiaris principals i directes els establiments comercials que s'adhereixin a la campanya.

D'altra banda, són beneficiaris indirectes les persones físiques majors de 16 anys (amb document nacional d'identitat o número d'identificació estranger) que adquireixin un producte en un dels establiments comercials adherits a la campanya: «usuaris consumidors»

2.1 Requisits dels establiments adherits.

a) Els beneficiaris han de ser persones autònomes o empreses, definides en aquesta convocatòria com aquelles que tinguin, en l'exercici anterior a la presentació de la sol·licitud, una plantilla contractada de com a màxim 20 treballadors o treballadores de mitjana anual per a cada entitat i amb una facturació anual inferior a 2.000.000,00 €. , titulars d'establiments oberts al públic emmarcats dins els epígrafs



Ajuntament d' Andratx

de l'Impost d'activitats Econòmiques enumerats anteriorment.

b) Estar donat/da d'alta en el règim de la Seguretat Social i en Hisenda en el moment de la presentació de la sol·licitud.

c) Que el local on es desenvolupa l'activitat es trobi en el terme municipal d'Andratx.

d) Estar al corrent del compliment de les seves obligacions tributàries i amb la Seguretat Social (TGSS).

e) En el cas de comunitats de béns, societats civils o altres entitats econòmiques sense personalitat jurídica, han de designar una persona representant, amb poders bastants per complir les obligacions que corresponen a l'agrupació o comunitat de béns. Així mateix, i en els termes previstos en l'article 11.3 Llei general de subvencions (LGS), l'agrupació o comunitat de béns no pot dissoldre's fins que transcorri el termini de prescripció a què fan referència els articles 39 i 65 de la LGS.

f) Presentar la sol·licitud en els termes i amb els requisits que s'estableixen als apartats 10 i 11 d'aquesta convocatòria.

g) No trobar-se en cap de les circumstàncies recollides en l'article 13 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions

h) Han d'exercir, en el moment de la sol·licitud de la subvenció i fins que finalitzi la campanya, alguna de les activitats incloses en els epígrafs de l'impost sobre activitats econòmiques (IAE), que es detallen en punt 2 d'aquesta resolució.

i) Només s'admetrà una ajuda per CIF.

En el supòsit d'algun incompliment o falta de veracitat en la documentació presentada per part dels establiments adherits, l'Ajuntament d'Andratx podrà cancel·lar l'adhesió dels mateixos i aplicar les mesures derivades de l'incompliment al fet que puguin donar-se lloc.

2.2 Requisits dels “usuaris consumidors”

Les persones que poden beneficiar-se dels bons descompte són les que compleixen els següents requisits: persones físiques majors de 16 anys, amb document nacional d'identitat o número d'identificació d'estranger i que adquireixen un producte o servei a un dels establiments comercials adherits a la campanya.

3. Obligacions de les entitats beneficiàries



Ajuntament d' Andratx

1. Són obligacions dels establiments adherits al programa, d'acord amb les presents bases i d'acord amb l'Ordenança general reguladora de la concessió de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017):

- Mantenir l'activitat empresarial, com a mínim, fins al dia que finalitzi la campanya
- Comprovar que la data d'emissió del bo no és posterior ni anterior al període de temps durant el qual es dugui a terme la campanya.
- Verificar la identificació de les persones adquiridores per a l'aplicació del descompte.
- No retornar a les persones compradores diners en metàl·lic en cap cas
- Comprometre's a la recepció i col·locació dels materials publicitaris o d'informació donats per l'Ajuntament d'Andratx i relatius a la convocatòria en un lloc visible de l'establiment.
- Custodiar amb diligència les claus d'accés a la plataforma amb la finalitat d'evitar que puguin ser utilitzades indegudament, i comprometre's a no facilitar-les a altres persones.
- Posar a disposició de la clientela que ho vulgui un breu qüestionari sobre la seva valoració de la campanya, que se situarà en un lloc visible. Una vegada emplenats, es remetran a la direcció que s'indiqui a aquest efecte.
- Justificar davant l'entitat col·laboradora el compliment dels requisits i les condicions, així com la realització de l'actuació i el compliment de la finalitat que determinen la concessió de la subvenció.
- Sotmetre's a les actuacions de comprovació, a efectuar per l'entitat col·laboradora, així com a qualssevol altra comprovació i control financer que puguin realitzar els òrgans de control competents, tant nacionals com comunitaris, amb l'aportació de tota la informació que els sigui requerida en l'exercici d'aquestes actuacions.
- Acreditar, en el moment de la inscripció es troben al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries, de la seguretat social i amb l'Ajuntament d'Andratx
- Conservar els documents justificatius de l'aplicació dels fons rebuts, inclosos els documents electrònics, en la mesura en què puguin ser objecte de comprovació i control.



Ajuntament d' Andratx

- Complir les restants obligacions que detalla l'article 14 de la Llei general de subvencions i a l'Ordenança general reguladora de la concessió de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017).

2. L'execució del programa, per part del comerciant adherit, amb finalitats fraudulents i diferents als establerts en aquesta Resolució pot comportar l'expulsió definitiva del programa.

4. Entitat col·laboradora.

La realització de les tasques de gestió de la campanya i la distribució dels fons de la subvenció es farà amb la col·laboració de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, que té la condició d'entitat col·laboradora.

La col·laboració d'aquesta entitat per al desenvolupament del programa s'estableix mitjançant un conveni de col·laboració, que es regeix per les normes establertes a la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, pel seu Reglament de desenvolupament i per l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx (BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017). S'aplicarà a les entitats el règim jurídic previst en aquestes lleis i en les seves disposicions de desenvolupament, per a les entitats col·laboradores en la gestió de subvencions

5. Naturalesa de la subvenció.

Les subvencions d'aquesta convocatòria són de caràcter voluntari i excepcional. Tenen la consideració de subvencions a fons perdut revocables i reintegrables en qualsevol moment per les causes previstes en la Llei o en aquestes bases. No generen cap dret a l'obtenció altres subvencions en anys posteriors i no es poden al·legar com a precedent.

Així mateix, són compatibles amb altres ajudes o subvencions que pugui rebre la persona beneficiària per al mateix concepte.

6. Dotació pressupostària.

La quantia destinada a atendre aquesta subvenció és de 79.100€, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48000 pertinent del pressupost municipal 2026.

La present subvenció s'integra en el pla estratègic de subvencions 2026-2028.

7. Actuacions subvencionables i quantia de les ajudes.



Ajuntament d' Andratx

Se subvencionarà la compra de béns o serveis en els establiments comercials adherits a la campanya a través d'un únic tipus de bo de descompte disponible en aquests. Cadascun d'aquests bons tindrà la consideració de bo de descompte per un valor de vint euros sobre una compra mínima de trenta euros en els establiments adherits. El total dels bons de descompte emesos es distribuirà per igual entre el nombre d'establiments que s'adhereixin al programa. Així, el nombre de bons corresponent a cada establiment adherit tindrà un caràcter lineal i estarà establert per la relació existent entre la quantitat de bons emesos i el nombre final d'establiments adherits al programa.

L'Ajuntament d'Andratx no es farà càrrec de l'accés a bons per un número superior a la totalitat de bons emesos.

Una vegada publicada la convocatòria i finalitzat el termini de presentació de sol·licituds s'ordenarà el pagament del 100% de l'import dels fons en què consisteixen aquestes ajudes al compte indicat per la Cambra de Comerç de Mallorca. Des d'aquest moment, la Cambra es convertirà en la dipositària dels fons.

Les actuacions subvencionades hauran de desenvolupar-se dins del període durant el qual es dugui a terme la segona campanya de bons descompte «Queda't a Andratx». La campanya «Queda't a Andratx» tindrà una durada d'un mes. Excepcionalment, quan no s'hagin esgotat tots els bons disponibles, i per resolució motivada de la batlessa de l'Ajuntament d'Andratx, es podrà ampliar aquest termini.

8. Sistema de funcionament i operativa.

Cada bo de descompte té un valor de 20 euros sobre una compra mínima de 30 euros en els establiments adherits. Cada persona beneficiària dels bons pot accedir a un màxim de 2 bons de descompte que pot utilitzar en una única compra o establiment, o aplicar en compres i establiments adherits diferents, sempre que la compra tingui un valor mínim de trenta euros per cada bo i es realitzi durant el període en què la campanya es trobi activa.

Només poden ser subvencionades les vendes realitzades dins del període en què la campanya es trobi activa.

La totalitat dels tràmits d'adhesió i formalització de tota l'operativa d'emissió, obtenció, aplicació, bescanvi, compensació i verificació dels bons de descompte es



Ajuntament d' Andratx

duen a terme a través d'una plataforma tecnològica i de les aplicacions informàtiques específiques per a assegurar una correcta operativa del funcionament del programa de bons de descompte.

Les entitats adherides disposen d'un usuari i contrasenya única que permet accedir a la plataforma per a realitzar els tràmits indicats a continuació:

- Comprovar els bons disponibles amb una numeració específica i única associats a l'entitat adherida.
- Obtenir el bo per a oferir-lo a la clientela que compleix amb els requisits establerts en l'apartat 2 de les presents bases.
- Informació relativa als bons utilitzats i pendents durant la vigència de la campanya.
- La formalització dels bons utilitzats i la seva justificació, segons el que es disposa en l'apartat 14 de les presents bases.

És responsabilitat de l'entitat beneficiària la verificació de la identitat de les persones que adquireixen el bo.

En el supòsit que la persona no faci ús del bo en el moment del dret a utilitzar-lo, haurà de generar el dret de nou fent una compra mínima de 30,00 €, sempre que no s'hagi excedit el màxim de bons per persona.

9. Sol·licitud i documentació

Les entitats beneficiàries que compleixin els requisits que determinen aquestes bases o estiguin en condicions de complir-los en el termini de presentació de sol·licituds han de de emplenar la declaració responsable corresponent en la pàgina web habilitada a aquest efecte i adjuntar en la mateixa pàgina la documentació següent:

- Fotografia de la façana de l'establiment
- Document de certificat de situació censal d'empresaris, professionals i retenidors vigent.
- Certificats que acreditin trobar-se al corrent de les obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i autorització perquè l'Ajuntament d'Andratx comprovi que es trobin al corrent amb les obligacions de pagament amb aquest ajuntament.

10. Termini i lloc de presentació de les sol·licituds



Ajuntament d' Andratx

La sol·licitud es presentarà per mitjà d'una pàgina web habilitada quan els sol·licitants siguin persones jurídiques, entitats sense personalitat jurídica i aquelles que exerceixin una activitat professional per a la qual es requereix la col·legiació obligatòria.

L'entitat col·laboradora serà l'encarregada de la verificació de la informació i documentació aportades i la comunicació als comerços sol·licitants de l'admissió o el rebuig de la seva sol·licitud és la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca.

El termini de presentació de sol·licituds s'inicia a partir de l'endemà de la publicació d'aquesta convocatòria en el BOIB i finalitza 7 dies naturals després a la seva publicació. A l'efecte de determinar la data de presentació de la sol·licitud, s'entendrà que ha estat presentada en el moment en què s'aportin els documents requerits en l'apartat 9 de les presents bases. El termini per a donar resposta als documents requerits és de 3 dies.

11. Criteris objectius d'atorgament de la subvenció.

La concessió de les subvencions d'aquesta convocatòria es regeix pels principis de publicitat, concurrència, objectivitat, igualtat i no discriminació.

La concessió de subvencions s'efectuarà en règim de concurrència no competitiva, per estricte ordre d'entrada en el registre i fins a l'esgotament del crèdit. En el cas en què la sol·licitud sigui objecte de requeriment degut que no es reuneixen els requisits establerts en la convocatòria d'acord amb el que s'estableix en l'apartat 10, el registre d'entrada que es tindrà en consideració serà el registre d'esmena efectuat.

En el cas que es presenti una petició d'ajuda per a dues o més centres de treball d'un mateix titular, s'haurà de presentar una sol·licitud per a cada centre de treball o establiment que es vol adherir.

12. Procediment.

El procediment de concessió de les subvencions regulades en les presents bases serà el de concurrència no competitiva i es regirà per la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions i pel que determini el conveni de col·laboració subscrit per a tramitar les ajudes.

L'òrgan competent per a l'ordenació del procediment és la Cambra Oficial de



Ajuntament d' Andratx

Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, i li correspon comprovar que les sol·licituds de les ajudes i la documentació presentada compleix els requisits exigits a la convocatòria i requerir als interessats la presentació o esmena de la documentació.

L'entitat col·laboradora pot realitzar d'ofici totes les actuacions que estimi necessàries i convenients per a la determinació, coneixement i comprovació de les dades que figurin en les sol·licituds, en virtut de les quals es resoldrà la concessió d'ajuda.

Tots els acords del procediment es publicaran en la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx (<https://www.andratx.es>).

13. Forma de justificació de la subvenció per part dels establiments adherits.

Durant el període d'execució de la campanya, les entitats beneficiàries han de procedir a la justificació de la subvenció, aportant de manera telemàtica en la plataforma tecnològica creada a aquest efecte per la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, la documentació següent:

- El número de DNI de la persona que ha consumit el bo.
- Factura o tiquet de la compra, de mínim trenta euros, en la qual s'ha usat el bo de descompte, on s'especifiqui el preu abans i després d'aplicar el descompte, així com l'import de la bonificació aplicada.

La justificació i el cobrament dels bons es pot fer efectiu amb caràcter quinzenal. Una vegada verificat el compliment dels requisits, es procedirà a efectuar la liquidació i el pagament en el compte bancari de l'entitat beneficiària.

14. Garanties.

No s'exigiran mesures de garantia a l'entitat col·laboradora diferents al compromís de no destinar els fons rebuts a actuacions diferents de les que motivin la concessió de l'ajuda, d'acord amb el que disposa l'article 53.2 del Reial decret 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

15. Revocació i reintegrament.

L'incompliment de les condicions imposades en aquestes bases pot donar lloc al



Ajuntament d' Andratx

reintegrant total o parcial de les quantitats percebudes, per les causes que preveu l'article 37 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, i en la forma que determina aquesta Llei i l'Ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

També es poden imposar les sancions administratives i exigir les responsabilitats previstes en l'Ordenança esmentada.

Són causes de nul·litat de la resolució de la concessió:

- Les indicades en l'article 47 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.
- La inexistència o insuficiència de crèdit pressupostari.

Són causes d'anul·labilitat de la resolució de la concessió la resta de les infraccions de l'ordenament jurídic, especialment les contingudes en la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions, de conformitat amb allò establert en l'article 48 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

Quan concorri algun dels supòsits indicats en els articles anteriors, l'òrgan atorgant procedirà a la seva revisió d'ofici o, en el seu cas, a la declaració de lesivitat i ulterior impugnació, de conformitat amb allò establert en els articles 106 i 107 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

La declaració judicial o administrativa de nul·litat o anul·lació implica el reintegrament de les quantitats lliurades.

A més dels casos en què es declari la invalidesa de la resolució de concessió, és procedent el reintegrament de les quantitats rebudes més l'interès de demora corresponent, des del moment del pagament de la subvenció fins avui en què s'acordi la procedència del reintegrament, en els supòsits que s'indiquen en l'article 37 de la Llei 38/2003, General de Subvencions.

16. Règim jurídic.

En tot allò no previst en aquestes bases reguladores serà aplicable la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions; el Reglament de desenvolupament aprovat per Reial decret 887/2006, de 21 de juliol; les bases d'execució del



Ajuntament d' Andratx

Pressupost Municipal de l'Ajuntament d'Andratx de l'any 2025; l'ordenança general reguladora de la concessió de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx publicada en el BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017; la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques, el Reial decret legislatiu 2/2004 pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei Reguladora de les Hisendes Locals i qualsevol altra disposició normativa que pugui ser aplicable.

17. Recursos.

Contra l'acord de resolució de la convocatòria es pot interposar el recurs contenciós administratiu davant el Jutjat contenciós administratiu o bé recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que hagi dictat la resolució. No obstant això, es pot presentar, si és el cas, qualsevol altre recurs que procedeixi d'acord amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa, i la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques.

18. Protecció de dades de caràcter personal.

El tractament de les dades personals s'ha de dur a terme segons el que estableix la Llei orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, així com el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques quant al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

La recollida de les dades personals s'encomana a l'entitat col·laboradora. La presentació de la sol·licitud de subvenció implicarà l'acceptació de la cessió de les dades contingudes en aquesta, així com la informació relativa a l'ajuda atorgada, a l'Ajuntament d'Andratx i als organismes dependents amb finalitat estadística, d'avaluació i seguiment, i per a la comunicació a les persones sol·licitants dels diferents programes i actuacions.

Per al lliurament del material amb la imatge corporativa del programa als establiments adherits, la informació relativa al nom comercial, l'adreça postal del comerç detallista, el nom de la persona representant i el telèfon mòbil poden ser comunicats a tercers col·laboradors.

Han de ser objecte de publicació els noms comercials dels comerços detallistes



Ajuntament d' Andratx

adherits al programa en la pàgina web de la Direcció General de Comerç. Les persones interessades poden sol·licitar davant el responsable accedir, rectificar i suprimir les seves dades, així com exercir altres drets, a través de la Seu Electrònica de l'Ajuntament d'Andratx, o presencialment en els llocs i registres establerts en la normativa reguladora del procediment administratiu comú.

Vists els informes, tant el jurídic com el de la Intervenció Municipal de data 10 de febrer de 2026.

Es proposa a la Junta de Govern Local l'adopció del següent **ACORD**;

PRIMER.- Aprovar la convocatòria de subvencions de la SETENA campanya "QUEDA'T A ANDRATX" 2026.

SEGON.- Autoritzar la despesa de la subvenció de 79.100,00€ de la setena campanya «QUEDA'T A ANDRATX» 2026 a càrrec de l'aplicació pressupostària 430.8000.

TERCER.- Publicar aquest acord a la Base de Dades Nacional de Subvencions (BDNS), al BOIB i al tauler d'anuncis d'aquest Ajuntament per a informació pública.

QUART.- Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal i Tresoreria Municipals pel seu coneixements i els efectes oportuns.

Expedient 70/2026. Convenis (Aprovació, Modificació o Extinció) APROVAR l'«Annex I d'activitats que es poden acollir com a beneficiàries per ser receptores de les compres amb bons» que forma part del Conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l'execució de la setena i vuitena de convocatòria de bons «Queda't a Andratx», aprovat per Acord de Junta de Govern de data de 31 de gener de 2026.

Favorable

Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

L'Ajuntament d'Andratx vol donar suport al comerç local, per contribuir a la dinamització dels entorns urbans i a la cohesió del teixit social a través de l'activitat comercial. El comerç detallista produeix externalitats positives, en donar vida als entorns urbans, incrementant el nivell de vida i el benestar social de la ciutadania i la cohesió social en el seu component de relacions socials.

Amb aquesta intenció, l'Ajuntament d'Andratx té per objectiu posar en marxa la



Ajuntament d' Andratx

campanya de bons “Queda’t a Andratx” 2026 amb la col·laboració de la Cambra de Comerç mitjançant la signatura d’un conveni de col·laboració. Aquestes campanyes consisteixen en una convocatòria de bons de consum per ajudar als comerços incloent en ells: els autònoms i les empreses. Es posarà a disposició dels comerços adherits una sèrie de vals descompte que poden aplicar en la venda de productes i serveis als seus clients dins la campanya. Cadascun d’aquests bons de descompte s’emetrà per valor de vint euros i es podrà bescanviar a compres mínimes de trenta euros realitzades en els establiments adherits al programa. L’aplicació dels bons de descompte serà efectuada pels mateixos establiments en el moment de l’adquisició dels béns.

Per tot l’exposat anteriorment, el 31 de gener de 2026, la Junta de Govern Local va adoptar el següent **acord**:

«PRIMER.- Aprovar el conveni de col·laboració entre l’Ajuntament d’Andratx i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l’execució de la cinquena i sisena convocatòria de bons «Queda’t a Andratx» per a la promoció i reactivació del comerç local del municipi d’Andratx (Ànnex 1).

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 18.000 €, més IVA, a favor de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, a càrrec de l’aplicació pressupostària 430.48000 del pressupost municipal, en concepte de despeses de gestió per les dues campanyes que hauran de ser abonades una vegada justificades les actuacions objecte del conveni.

TERCER.- Autoritzar, diposar i reconèixer la quantitat de 79.100 € a favor de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, amb càrrec a l’aplicació pressupostària 430.4800 pertinent del pressupost municipal en concepte de béstreta pels bons de la primera campanya de 2026.

QUART.- Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal i Tresoreria Municipals pel seu coneixements i els efectes oportuns.

ANNEX I

Conveni de col·laboració entre l’Ajuntament d’Andratx i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l’execució de les convocatòries de bons «Queda’t a Andratx 2026» per a la promoció i



Ajuntament d' Andratx

reactivació del comerç local del municipi d'Andratx.

Parts

Estefania Gonzalvo Guirado, amb DNI 43126108G, Batlessa de l'Ajuntament d'Andratx amb CIF P0700500B, en l'exercici de les funcions recollides en l'article 21 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local.

Eduardo Soriano Torres, amb DNI 41377974P, president de la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, amb CIF Q0773001C, que intervén en l'exercici de les funcions de representació de l'article 5.1 del Reial decret 669/2015, de 17 de juliol, pel qual es desenvolupa la Llei 4/2014, d'1 d'abril, bàsica de les cambres oficials de comerç, indústria, serveis i navegació.

Antecedents

L'article 29.1) de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, Municipal i de Règim Local de les Illes Balears atribueix als Municipis la competència en el desenvolupament econòmic local.

En virtut del que estableix el capítol II (article 8 i següents) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions estableix que les bases reguladores de les subvencions poden establir que el lliurament o entrega dels fons públics als beneficiaris o la realització d'altres funcions de gestió de les subvencions es duguin a terme mitjançant entitats col·laboradores.

L'article 16 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions estableix que l'instrument idoni per canalitzar els fons, així com per la determinació de les obligacions i drets de les parts, vigència, modificació o pròrroga s'ha de formalitzar en un conveni de col·laboració que en els qual es concretaran els termes anteriorment esmentats.

Les cambres oficials de comerç, indústria, serveis i navegació són corporacions de dret públic que duen a terme, entre d'altres, funcions de col·laboració amb les administracions públiques, vertebrant la relació entre aquestes i les empreses, i realitzant funcions publico privades amb criteris empresarials. Les seves funcions són de representació, promoció i defensa dels interessos generals de les empreses de la demarcació en què se situen. A més, en el cas dels petits comerços detallistes, constitueixen un interlocutor privilegiat, ja que tots aquests estan adscrits a la



Ajuntament d' Andratx

cambrà respectiva, la qual cosa no succeeix amb les figures d'associacionisme voluntari. D'altra banda, l'estructura de les cambres, la disponibilitat de recursos humans i materials, i la seva experiència en la gestió de fons públics en el sector del comerç són una garantia d'eficàcia.

En el mateix sentit, les cambres compleixen els requisits que estableix la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions, en l'article 13, per operar com a entitats col·laboradores, especialment, la seva capacitat per complir amb les condicions necessàries de solvència i d'eficàcia.

La Llei 4/2014, d'1 d'abril, bàsica de les cambres oficials de comerç, indústria, serveis i navegació, estableix, en l'article 5, punt 2, apartat i), que els correspon desenvolupar les funcions publico administratives de tramitar els programes públics d'ajuts a les empreses en els termes que s'estableixin en cada cas, així com gestionar serveis públics relacionats amb aquestes, quan la seva gestió correspongui a les comunitats autònomes.

Igualment, estableix que en el desenvolupament de les funcions publico administratives s'ha de garantir una adequada coordinació amb les administracions públiques mitjançant la signatura dels instruments de col·laboració oportuns, així com a través dels plans d'actuacions que, si escau, dictin les administracions competents per raó de la matèria. Així mateix, l'article 5 punt 6 estableix que les cambres oficials de comerç, indústria, serveis i navegació, i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació d'Espanya podran subscriure convenis o altres instruments de col·laboració per garantir una coordinació adequada de les seves actuacions amb les que duen a terme les organitzacions empresarials.

L'Ajuntament d'Andratx vol donar suport al comerç local, per contribuir a la dinamització dels entorns urbans i a la cohesió del teixit social a través de l'activitat comercial amb les dues edicions de la campanya «Queda't a Andratx» al 2026. Els beneficis socials del comerç detallista van més enllà dels purament econòmics, vinculats amb el PIB o amb el nombre d'ocupacions del sector. El comerç detallista produeix externalitats positives, en donar vida als entorns urbans, incrementant el nivell de vida i el benestar social de la ciutadania i la cohesió social en el seu component de relacions socials.

L'objecte d'aquest conveni regular les condicions de les dues convocatòries de bons



Ajuntament d' Andratx

de consum per ajudar als comerços, incloent en ells: els autònoms i les empreses, a atenuar les pèrdues econòmiques i socials patides per els comerços del municipi d'Andratx, servint de complement a curt i mitjà termini a les mesures de revitalització i dinamització d'entorns urbans.

D'acord amb tot el que s'ha exposat, per a la gestió de les operacions d'emissió i bescanvi dels bons de descompte i, en general, per articular la relació amb els comerços que s'adhereixin al programa, és necessària la col·laboració d'una entitat, en aquest cas, la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca, que dugui a terme les funcions següents:

- Col·laborar en la gestió de les dues campanyes, ser la via de relació amb els comerços participants per articular-ne l'adhesió i controlar el desenvolupament adequat dels compromisos adquirits en virtut d'aquesta.*
- Ser la dipositària i distribuïdora dels fons, coordinant les operacions de distribució i venda dels bons de descompte a les persones físiques beneficiàries i efectuant el bescanvi dels bons de descompte usats en les operacions de compravenda bonificades.*

Les cambres oficials de comerç, sobre la base de la seva naturalesa jurídica de corporació de dret públic, el seu caràcter d'interlocutor privilegiat del petit comerç detallista, l'estructura i la disponibilitat de recursos materials i humans, i l'experiència en la gestió de fons públics en el sector del comerç, són una garantia d'eficàcia en la gestió d'un programa de foment del comerç detallista.

Per tot això, les parts ens reconeixem plena capacitat legal per atorgar aquest document i estam d'acord en la necessitat de col·laborar per al desenvolupament del programa en benefici de la dinamització comercial dels entorns urbans i dels comerços detallistes, per la qual cosa acordem la formalització d'aquest conveni de col·laboració, de conformitat amb les següents clàusules:

Primera. Objecte del conveni

L'objecte d'aquest conveni es desenvolupar el marc de col·laboració que ha de regir l'execució i l'atorgament de la subvenció consistent en l'emissió de bons de consum en règim de concurrència no competitiva de L'Ajuntament d'Andratx (en endavant Ajuntament) per a l'any 2026: primera campanya (7 d'abril al 6 de maig) i segona campanya: previsiblement al mes d'octubre amb la col·laboració de la Cambra



Ajuntament d' Andratx

Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca (d'ara endavant, la Cambra Comerç de Mallorca).

Mitjançant aquestes dues convocatòries l'Ajuntament subvenciona la compra de béns i serveis en establiments comercials que desenvolupin la seva activitat dins el terme municipal d'Andratx i que tinguin la condició de persones autònomes o empreses, a través de l'emissió de bons de descompte amb els quals la persona beneficiària podrà obtenir una minoració del preu per l'adquisició d'aquests béns.

Cadascun d'aquests bons de descompte s'emetrà per valor de vint euros i es podrà bescanviar a compres mínimes de trenta euros realitzades en els establiments adherits al programa. L'aplicació dels bons de descompte serà efectuada pels mateixos establiments en el moment de l'adquisició dels béns. En aquest sentit, l'entitat col·laboradora habilitarà els mecanismes necessaris per garantir i comprovar que es compleix el que indica aquest apartat.

El descompte de vint euros per cada bo serà finançat per l'Ajuntament i anticipat a la Cambra de Comerç de Mallorca.

L'àmbit de l'activitat subvencionable comprèn el comerç detallista, impulsat per autònoms i per empreses que tinguin establiments comercials en el municipi d'Andratx, inclosos en les categories o epígrafs que figuren a l'annex I d'aquest conveni.

Segona. Operativa de distribució, emissió i bescanvi de bons

El nombre total dels bons de descompte emesos és de 4000 aproximadament i es distribuirà per igual entre el nombre d'establiments que s'adhereixin al programa. Així, el nombre de bons corresponent a cada establiment adherit tindrà un caràcter lineal i estarà establert per la relació existent entre la quantitat de bons emesos i el nombre final d'establiments adherits al programa.

L'Ajuntament no es farà càrrec de l'accés a bons en un nombre superior a aquest. En el cas de que s'incrementin el fons subvencionables de l'ajuda, el nombre de bons emesos s'incrementarà en la proporció corresponent.

Les persones consumidores amb dret a beneficiar-se del descompte dels bons son: persones a partir de 16 anys i que realitzin compres en algun dels establiments adherits a la campanya durant el període d'execució de les campanyes de «Queda't



Ajuntament d' Andratx

a Andratx 2026». Aquestes tindran un límit de dos bons per persona.

Els bons de descompte es sol·licitaran als mateixos establiments comercials adherits al programa, els quals identificaran les persones adquirents per a l'aplicació del descompte.

Els comerços, mitjançant les aplicacions desenvolupades per a la gestió i l'execució del programa, accediran a la plataforma web per confirmar la disponibilitat dels bons de descompte associats al DNI (amb el límit de dos) i autenticar mitjançant el tiquet de compra que s'ha efectuat la despesa corresponent per a l'aplicació del descompte.

Els comerços no podran reservar ni retenir bons per a la seva clientela habitual i hauran d'exposar a un lloc visible la seva participació en el programa mitjançant el material publicitari corresponent perquè qualsevol persona que tingui la condició de beneficiària pugui sol·licitar els bons de descompte. Aquesta obligació deixarà de tenir efecte en el moment en què s'hagin exhaurit els bons de descompte corresponents a l'establiment o empresa adherida.

Les vendes bonificades són les realitzades als establiments adherits durant el període d'execució de les campanyes de bons de «Queda't a Andratx 2026», que tindrà una durada d'un mes des de que s'iniciï aquesta.

Excepcionalment i per resolució motivada de per part de la batlessa de l'Ajuntament d'Andratx es podrà ampliar el termini de la clàusula anterior.

Tercera. Actuacions que ha de desenvolupar l'Ajuntament.

Per a la consecució de l'objecte d'aquest conveni de col·laboració, l'Ajuntament assumeix les obligacions següents:

- Finançar les operacions de compravenda, mitjançant ajuts de vint euros per cada bo de descompte, que tindran la consideració de subvencions a fons perdut no reintegrables pel comerç.*
- Finançar les despeses de gestió de la campanya.*
- Crear, editar i distribuir els materials publicitaris del programa.*
- Col·laborar en les tasques d'informació als comerços adherits i a les persones consumidores per al millor coneixement de les condicions d'adquisició i gaudi dels bons.*



Ajuntament d' Andratx

- *Col·laborar en la difusió del programa i la llista de comerços adherits a través de la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx i altres mitjans possibles per arribar al major nombre de comerços que siguin susceptibles de poder-s'hi adherir*
- *Fer el seguiment per a la correcta gestió i execució del programa.*
- *Supervisar la gestió de la Cambra de Comerç de Mallorca a través dels informes indicats en el punt 1.h) de la clàusula quarta.*

Quarta. Actuacions que ha de desenvolupar la Cambra de Comerç de Mallorca com a entitat col·laboradora

- *Per a la consecució de l'objecte d'aquest conveni de col·laboració, la Cambra de Comerç de Mallorca, en la seva condició d'entitat col·laboradora en la gestió de la subvenció, es compromet a desenvolupar les actuacions següents:*
 1. *Informar a les empreses interessades i assistir-les en la formalització de l'adhesió a la campanya. De la mateixa manera, facilitar a les persones interessades la informació necessària per al millor coneixement de les condicions d'adquisició i gaudi dels bons.*
 2. *Col·laborar en la creació i l'edició dels materials publicitaris, i dur a terme la publicitat activa de la campanya a través de la seva pàgina web i altres mitjans de comunicació*
 3. *Licitar i contractar l'assistència tècnica de la plataforma web per a la gestió i l'execució de la campanya. Entre els serveis que s'han de contractar s'inclouran, almenys, els següents:*
 - *Plataforma tecnològica de gestió de bons de descompte amb web, aplicacions d'establiments i aplicació de lectura i autenticació.*
 - *Serveis d'alta d'establiments i empreses i de bons de descompte, gestió de pagaments, verificació d'Establiments i empreses, verificació de bons de descompte, DNI i tiquets de compra. Servei d'atenció telefònica al client final i servei d'atenció telefònica al titular de l'activitat durant l'alta, la validació i el bescanvi de bons de descompte.*
 4. *Comprovar que les sol·licituds dels ajuts i la documentació presentada*



Ajuntament d' Andratx

compleix els requisits exigits a la convocatòria i requerir als interessats la presentació o esmena de la documentació que falti per dur a terme aquesta verificació.

- 5. Emetre la relació d'entitats que compleixen els requisits per adherir-se a la convocatòria i coordinar les operacions de distribució dels bons entre aquestes.*
- 6. Controlar el compliment per part de les entitats participants dels compromisos adquirits i de l'efectiva realització de les activitats que determinen la concessió de la subvenció. Igualment, realitzar el seguiment del bescanvi dels bons supervisant que l'entrega a les persones físiques beneficiàries es realitza complint els requisits de les compravendes bonificades. Posarà en coneixement de l'Ajuntament d'Andratx l'incompliment de requisits u obligacions per part de les entitats beneficiàries, o qualsevol supòsit que pugui conduir al reintegrament de les ajudes rebudes, indicat a l'article 37, de la LGS.*
- 7. Ser la dipositària i distribuïdora dels fons i abonar a les entitats adherides al programa els imports corresponents als bons de descompte bescanviats en el seu establiment, prèvia comprovació de la correcta aportació dels documents justificatius de les vendes que donin lloc als imports a abonar.*

Els documents justificatius seran aportats per les entitats adherides de manera telemàtica a la plataforma quant es realitzà cada venda. Seran els següents:

- Número de DNI de la persona que ha consumit el bo.*
- Factura o tiquet de la compra, de mínim trenta euros, en la qual s'ha fet ús del bo de descompte, on s'especifiqui el preu abans i després d'aplicar el descompte, així com l'import de la bonificació aplicada.*

En l'execució d'aquestes actuacions hauran d'observar els deures de confidencialitat i sigil pel que fa a les dades transmeses de negocis i de persones, així com tractar equitativament tots els comerços participants, amb independència de la data de la seva associació.

- Dur a terme la correcta gestió i execució de la convocatòria i documentar tota la gestió en informes. S'han de presentar com a mínim els informes següents:*



Ajuntament d' Andratx

- *Informe proposta de les entitats que hagin sol·licitat l'adhesió a la convocatòria de «Queda't a Andratx», determinant quines compleixen els requisits i quines han d'esmenar la sol·licitud.*
- *Informe proposta de les entitats que compleixin els requisits establerts a les bases reguladores i que, per tant, s'adhereixen a la setena campanya «Queda't a Andratx».*
- *Informes comptables quinzenals que contindran un compte de resultats que detalli per cada entitat beneficiària els bons de descompte bescanviats i justificats, l'import a abonar, els bons de descompte pendents de bescanviar i l'import pendent d'abonar.*
- *Informe de liquidació final que haurà de contenir:*
 - **Memòria econòmica justificativa** de l'aplicació dels fons rebuts emesa pel representant de la Cambra de Comerç, que inclourà una relació individualitzada dels beneficiaris als quals s'ha atorgat l'ajuda, amb detall dels vals totals bescanviats per cada un d'ells i dels imports abonats, i acompanyat de la resta de documentació justificativa, factures i justificants, presentats pels beneficiaris.

A la memòria també es determinarà la quantitat a reintegrar a l'Ajuntament d'Andratx en el cas de que no s'hagin bescanviat tots els bons de consum disponibles.

- **Extractes bancaris i justificants de pagament** que acreditin els pagaments realitzats a favor de les entitats beneficiàries.

El termini de presentació de l'informe de liquidació final a l'Ajuntament d'Andratx serà abans de dia 11 de desembre de 2026.

Per acord entre la Cambra de Comerç de Mallorca i l'Ajuntament, es podrà modificar alguna d'aquestes dates si les circumstàncies o altres raons organitzatives així ho aconsellen.

- *Realitzar els controls de verificació i sotmetre's a les actuacions de fiscalització de l'Ajuntament d'Andratx. Posarà a la seva disposició els documents originals acreditatius de la despesa i del pagament, així com els llibres i registres comptables específics que ha de dur l'entitat col·laboradora per facilitar l'adequada justificació de la subvenció i compliment de les*



Ajuntament d' Andratx

condicions.

- *A més dels compromisos i les obligacions indicats en les clàusules anteriors, la Cambra de Comerç de Mallorca assumeix les obligacions següents:*
 1. *Totes les obligacions indicades en l'article 15 de la Llei general de subvencions, acceptant les comprovacions que consideri oportunes l'Ajuntament, en relació amb el desenvolupament i l'execució de les actuacions.*
 2. *Fer la publicitat adequada del caràcter públic del finançament i del fet que aquesta és a càrrec de l'Ajuntament, amb inclusió dels anagrames i logotips de la imatge corporativa i dels específics de la convocatòria, en la forma més idònia a cada format. Han de difondre la convocatòria i informar sobre el seu desenvolupament a través del portal o pàgina web respectius.*

Cinquena. Compromisos econòmics i justificació de les despeses de gestió.

- *Els fons subvencionals objecte de distribució mitjançant el sistema de venda i bescanvi de bons són 79.100€ per la primera campanya i crèdit a determinar per la segona campanya, que corresponen a un crèdit de pagament per a l'exercici de 2026 consignat en l'aplicació pressupostària núm. 430.48000.*

L'import d'aquests fons pot ser incrementat sempre i quant les disponibilitats pressupostàries ho permetin i prèvia realització dels tràmits preceptius prevists a la legislació pressupostària.

Les condicions del dipòsit d'aquests fons, el seu lliurament als beneficiaris i la liquidació es detallen a la clàusula següent.

- *Així mateix, s'estableix un import mínim de 18.000 euros, més IVA, i, un import màxim del 10% de l'import total de les dues campanyes a la partida 430.48000 per a la Cambra de Comerç de Mallorca, per les tasques de gestió i execució del programa sobre les dues campanyes.*

Adicionalment, aquestes despeses es poden veure incrementades si s'incrementen els fons subvencionals tal com preveu l'apartat anterior.

Aquest concepte serà liquidat una vegada presentada per part de la Cambra de Comerç la documentació següent:



Ajuntament d' Andratx

- *Sol·licitud de pagament de la quantia que correspongui, i com màxim l'estipulada a l'apartat anterior.*
- *Factura per a la gestió i l'execució del programa i els justificants de pagament referents al manteniment de la plataforma web.*
- *Un certificat del secretari general de la Cambra de Comerç de Mallorca de que acrediti i detalli les despeses efectuades amb càrrec a la quantia aportada per l'Ajuntament d'Andratx.*
- *Una memòria explicativa sobre el desenvolupament de totes les actuacions que s'hagin duit a terme per a l'execució del projecte.*
- *Certificat acreditatiu de la prorrata de l'IVA, si correspon.*

En cap cas l'import de la compensació econòmica pot superar el cost justificat per la Cambra de Comerç. En tot cas, la documentació esmentada corresponent a la factura per la coordinació, les tasques de gestió i execució del programa, s'haurà de presentar abans del dia 11 de desembre de 2026.

Per atendre les despeses de gestió i execució del programa de la Cambra de Comerç de Mallorca, l'Ajuntament d'Andratx durà a terme una retenció de crèdit per tal despesa corresponent a la setena campanya de l'exercici 2026.

L'Ajuntament d'Andratx pot sol·licitar qualsevol justificació addicional de les activitats realitzades quan aquestes no estiguin suficientment acreditades en la memòria.

Sisena. Condicions de dipòsit i gestió dels fons

- *L'entitat col·laboradora haurà de trobar-se al corrent de compliment de les seves obligacions tributàries, amb la Seguretat Social i per reintegrament de subvencions.*
- *El lliurament dels fons a l'entitat col·laboradora es farà mitjançant un únic pagament per anticipat. Una vegada publicada la convocatòria i finalitzat el termini de presentació de sol·licituds, s'abonarà del 100% de l'import dels fons en els quals consisteixen els ajuts que s'han de gestionar en el compte indicat per la Cambra de Comerç de Mallorca. Des d'aquest moment, la Cambra es constitueix en dipositària dels fons, en virtut del que estableix l'article 16.3 apartat f) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions i custodiarà aquest dipòsit degudament fins al seu posterior lliurament als beneficiaris.*



Ajuntament d' Andratx

- *Quinzenalment, els fons seran lliurats per la Cambra de Comerç de Mallorca directament per transferència bancària als comerços participants a la campanya, amb la presentació prèvia de la documentació justificativa de la compravenda subvencionada i comprovació del compliment dels requisits de bonificació per part de les persones beneficiàries.*
- *L'acreditació de les transferències realitzades als comerços i la documentació suport del compliment de la finalitat que determina el gaudi de la subvenció es reflectirà en els informes periòdics i finals de rendició de comptes indicats en el punt 1.h) de la clàusula quarta.*
- *La documentació generada durant la gestió i l'execució del programa serà guardada i custodiada per l'establiment o empresa adherida, i estarà a la disposició de l'Ajuntament, la Sindicatura de Comptes i altres autoritats de control.*
- *La Cambra de Comerç de Mallorca se sotmetrà a les actuacions de comprovació i control financer que corresponguin respecte de la gestió d'aquests fons.*
- *En cas de no exhaurir-se la totalitat de la subvenció prevista, el saldo disponible serà retornat l'Ajuntament d'Andratx a través del canal que així s'indiqui.*

Setena. Comissió de Seguiment del conveni

- *La Comissió de Seguiment ha de supervisar el desenvolupament del programa i resoldre les incidències que puguin sorgir durant l'execució.*
- *La Comissió de Seguiment ha d'estar composta per tres representants de la Cambra de Comerç de Mallorca, i per tres representants de l'Ajuntament, en concret:*
 - *La persona titular de la Regidoria de Comerç i Promoció Econòmica de l'Ajuntament.*
 - *L'Agent d'Ocupació i Desenvolupament Local*
 - *Un funcionari o funcionària de l'Ajuntament de l'escala tècnic d'administració general.*

La persona titular de la Regidoria de Comerç i Promoció Econòmica de l'Ajuntament exercirà la presidència de la Comissió de Seguiment, que serà convocada per dirimir



Ajuntament d' Andratx

les qüestions que puguin sorgir durant l'execució del programa.

Exercirà la secretaria un dels representants de la Cambra de Comerç de Mallorca, que farà les tasques encomanades en l'article 16 i els següents de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

Vuitena. Protecció de dades

Les parts signatàries estan obligades, en matèria de protecció de dades, a complir amb el Reglament (UE) 2016/679 del Parlament Europeu i del Consell, de 27 d'abril de 2016, relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades i pel qual es deroga la Directiva 95/46/CE (Reglament general de protecció de dades); amb la Llei orgànica 312018, de 5 de desembre, de protecció de dades personals i garantia dels drets digitals, i les altres disposicions vigents sobre la matèria.

Les parts han de respectar el secret professional i, en conseqüència, mantenir absoluta confidencialitat i reserva sobre la totalitat dels documents, les dades i les informacions que els siguin confiats per a la formalització del programa o que siguin elaborats amb motiu de la seva execució, tret que la comunicació derivi d'una obligació legal o mandat judicial.

L'entitat col·laboradora, com a encarregada del tractament de les dades, té encomanada la tasca de recollida, registre i emmagatzematge de les dades personals necessàries per a la tramitació dels bons de descompte, segons les directrius establertes per la Conselleria de Transició Energètica, Sectors Productius i Memòria Democràtica, i ha de garantir expressament, respecte de les dades de caràcter personal que es tractin durant la gestió d'aquests bons:

- 1. Que adoptarà les mesures tècniques i organitzatives necessàries per garantir-ne la conservació i seguretat i evitar-ne l'alteració, la pèrdua, el tractament o l'accés no autoritzat.*
- 2. Que adoptarà les mesures tècniques i organitzatives necessàries per garantir-ne la conservació i seguretat i evitar-ne l'alteració, la pèrdua, el tractament o l'accés no autoritzat.*
- 3. Que no les comunicarà a terceres persones.*
- 4. Que guardarà el secret professional respecte d'aquestes.*
- 5. Que les utilitzarà únicament i exclusivament als efectes prevists en aquest*



Ajuntament d' Andratx

conveni. Les obligacions esmentades anteriorment no exclouen ni contravenen les obligacions que s'esmentaran com a condició d'encarregat del tractament.

Encàrrec del tractament:

L'Ajuntament té la condició de responsable del tractament de dades i l'entitat col·laboradora té la condició d'encarregada del tractament. L'entitat col·laboradora es compromet a les condicions següent:

- 1. Tractar a càrrec de l'Ajuntament les dades de caràcter personal necessàries per a la gestió dels bons. La tipologia de dades tractades i les categories d'interessats seran únicament les recollides a les bases reguladores de la convocatòria per l'atorgament de subvencions «Queda't a Andratx» en règim de concurrència no competitiva de l'Ajuntament d'Andratx per a l'any 2026. El tractament podrà consistir en la recollida, el registre, la conservació, la consulta, la supressió i la destrucció de la informació.*
- 2. Utilitzar les dades personals objecte de tractament, o les que reculli per a la seva inclusió, només per a la finalitat objecte d'aquest encàrrec. En cap cas no podrà utilitzar les dades per a finalitats pròpies, i serà considerada en aquest supòsit com a responsable del tractament.*
- 3. Tractar les dades d'acord amb les instruccions del responsable del tractament. Si l'encarregat del tractament considera que en algunes de les instruccions infringeix el RGPD, la LOPDGDD o qualsevol altra disposició vigent en matèria de protecció de dades, n'ha d'informar immediatament el responsable.*
- 4. Dur per escrit, quan correspongui segons l'article 30 del RGPD, un registre de les activitats de tractament efectuades a càrrec del responsable, que inclogui el contingut previst en l'article esmentat.*
- 5. No comunicar les dades a terceres persones, tret que disposi de l'autorització expressa del responsable del tractament, en els supòsits legalment admissibles.*
- 6. Mantenir el deure de secret respecte de les dades personals a les quals tengui accés en virtut d'aquest conveni, fins i tot després que en finalitzi l'objecte.*



Ajuntament d' Andratx

7. *Garantir que les persones autoritzades per tractar dades personals es comprometin, de forma expressa i per escrit, a respectar la confidencialitat i a complir les mesures de seguretat corresponents, de les quals els informarà convenientment. L'encarregat mantindrà a la disposició del responsable la documentació acreditativa del compliment d'aquesta obligació.*
8. *Garantir la formació necessària en matèria de protecció de dades personals de les persones autoritzades per tractar aquest tipus d'informació.*
9. *Assistir el responsable del tractament en la resposta a l'exercici dels drets reconeguts per la legislació vigent en matèria de protecció de dades personals, a través de mesures tècniques i organitzatives apropiades, perquè aquest pugui complir amb la seva obligació de respondre a les sol·licituds dels interessats en els terminis prevists per la normativa vigent.*
10. *En el cas que l'objecte de la prestació prevegi la recollida de dades directament per l'adjudicatari, es facilitarà la informació relativa als tractaments de dades que s'hagin de fer en el moment de sol·licitar les dades. La redacció i el format en què es facilitarà la informació s'han d'acordar amb el responsable i compliran en tot cas les exigències previstes en el RGPD i en la LOPDGDD.*
11. *Notificar al responsable del tractament, de forma immediata i implementant les mesures de seguretat necessàries, les violacions de la seguretat de les dades personals a càrrec seu de les quals estigui assabentada, juntament amb tota la informació rellevant per a la documentació i comunicació de la incidència, si escau, a l'Agència Espanyola de Protecció de Dades, de conformitat amb el que preveu l'article 33 del RGPD.*
12. *Donar suport al responsable del tractament en la realització de les avaluacions d'impacte relatives a la protecció de dades i en la realització de les consultes prèvies a l'autoritat de control, quan calgui.*
13. *Implantar, en els casos que correspongui, les previsions recollides en el Reial decret 3/2010, de 8 de gener, pel qual es regula l'Esquema nacional de seguretat en l'àmbit de l'administració electrònica (ENS). En tot cas, ha d'implantar les mesures de seguretat necessàries per:*
 - *Garantir la confidencialitat, la integritat, la disponibilitat i la resiliència permanents dels sistemes i serveis de tractament.*



Ajuntament d' Andratx

- *Restaurar la disponibilitat i l'accés a les dades personals de forma ràpida, en cas d'incident físic o tècnic.*
 - *Verificar, avaluar i valorar, de forma regular, l'eficàcia de les mesures tècniques i organitzatives implantades per garantir la seguretat del tractament.*
 - *Dur a terme la pseudonimització i el xifratge de les dades personals, si és necessari.*
14. *Posar a la disposició del responsable tota la informació necessària per demostrar el compliment de les seves obligacions, en particular, certificats de compliment de la normativa expedits per entitats acreditades o, si no n'hi ha, facilitant la realització de les auditories o les inspeccions que faci el responsable o un altre auditor autoritzat.*
15. *Designar un delegat de protecció de dades, si correspon segons el que preveuen l'article 37 del RGPD i l'article 34 de la LOPDGDD, i comunicar-ne la identitat i les dades de contacte al responsable, sens perjudici de la preceptiva inscripció en l'AEP*
16. *Retornar al responsable, una vegada complertes les prestacions objecte d'aquest conveni, les dades personals i, si escau, els suports en què constin. La devolució suposarà l'esborrament total de les dades existents en els equips informàtics utilitzats per l'encarregat. No obstant això, aquest últim podrà conservar una còpia de les dades estrictament necessàries, degudament bloquejades, mentre es puguin derivar responsabilitats de l'execució de la prestació.*
17. *Complir rigorosament amb els deures i obligacions com a encarregat del tractament de dades personals previstes al RGPD i LOPDGDD.*

Novena. Garanties

No s'exigiran mesures de garantia a l'entitat col·laboradora diferents al compromís de no destinar els fons rebuts a actuacions diferents de les que motiven la concessió de l'ajuda, d'acord amb el que disposa l'article 53.2 del Reial Decret 887/2006, de 21 de juliol, pel que s'aprova el Reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

Desena. Vigència, modificació i extinció del conveni



Ajuntament d' Andratx

Aquest conveni de col·laboració entrarà en vigor el dia en què se signi i serà vigent fins dia 31 de desembre de 2026 o fins la completa justificació sent en qualsevol cas un màxim de quatre anys.

El conveni podrà ser modificat per acord mutu de les parts signants, mitjançant la subscripció d'una addenda de modificació, sempre que es formalitzi abans de data d'extinció del mateix.

Aquest conveni s'extingirà per haver transcorregut el termini indicat en el punt 1 o per incórrer en causa de resolució, com ara, per l'acord unànim dels signants, per l'incompliment de les obligacions i els compromisos assumits per algun dels signants o per impossibilitat sobrevinguda de realització.

Els efectes de la resolució son els que determina l'article 52 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

En cas d'incompliment de les obligacions i compromisos assumits per cada una de els parts es procedirà tal com preveu l'article 51.2.c de la Llei 40/2015.

Onzena. Naturalesa del conveni i legislació aplicable

Aquest conveni de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i l'entitat col·laboradora es troba regulat a l'article 16 de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions i a la normativa del règim jurídic del sector públic, i correspon a l'Ajuntament la interpretació del contingut.

En tot allò que no preveu aquest conveni, es regirà per les normes generals del dret administratiu i, en particular:

- 1. Les clàusules tècniques i jurídiques contingudes en aquest conveni.*
- 2. La Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions.*
- 3. Ordenança General de Reguladora Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx*

La jurisdicció contenciosa administrativa serà la competent per resoldre les controvèrsies que puguin sorgir entre les parts convenients.

Com a mostra de conformitat, signam aquest document per duplicat.»

Que la proposta de col·laboració entre l'Ajuntament d'Andratx i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l'execució de les convocatòries de bons «Queda't a Andratx 2026» per a la promoció i reactivació del



Ajuntament d' Andratx

comerç local del municipi d'Andratx ha d'incloure l'Annex de les activitats que es poden acollir com a beneficiàries per ser receptors de les compres amb Bons.

Consten en l'expedient tots els documents assenyalats en l'informe de l'assessor jurídic,

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

ACORD

PRIMER.- APROVAR l'«*Annex I d'activitats que es poden acollir com a beneficiàries per ser receptores de les compres amb bons*» que forma part del Conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i la Cambra Oficial de Comerç, Indústria, Serveis i Navegació de Mallorca per a l'execució de la setena i vuitena de convocatòria de bons «Queda't a Andratx», aprovat per Acord de Junta de Govern de data de 31 de gener de 2026 i que és el següent:

«ANNEX 1 - ACTIVITATS QUE ES PODEN ACOLLIR COM A BENEFICIÀRIES PER SER RECEPTORES DE LES COMPRES AMB BONS

Es poden acollir a la convocatòria per ser receptors de les compres amb bons, les persones físiques o jurídiques, titulars d'establiments oberts al públic emmarcades dins els següents epígrafs de l'Impost d'Activitats Econòmiques:

GRUP 651. COMERÇ AL DETALL DE PRODUCTES TÈXTILS, CONFECCIÓ, CALÇAT, PELL I ARTICLES DE CUIR.

- *Epígraf 651.1.- Comerç al detall de productes tèxtils, confeccions per a la llar, catifes i similars i articles de tapissera.*
- *Epígraf 651.2.- Comerç al per menor de tota classe de peces per al vestit i tocat.*
- *Epígraf 651.3.- Comerç al detall de llenceria i cotilleria.*
- *Epígraf 651.4.- Comerç al detall d'articles de merceria i paqueteria.*
- *Epígraf 651.5.- Comerç al detall de peces especials.*
- *Epígraf 651.6.- Comerç al detall de calçat, articles de pell i imitació o productes substitutius, cinturons, carteres, bosses, maletes i articles de viatge en general.*
- *Epígraf 651.7.- Comerç al detall de confeccions de pelleteria.*

GRUP 652. COMERÇ AL DETALL DE MEDICAMENTS I DE PRODUCTES



Ajuntament d' Andratx

FARMACÈUTICS; COMERÇ AL DETALL D'ARTICLES DE DROGUERIA I NETEJA; PERFUMERIA I COSMÈTICS DE TOTES CLASSES; I DE PRODUCTES QUÍMICS EN GENERAL; COMERÇ A EL DETALL D'HERBES I PLANTES EN HERBOLARIS.

- *Epígraf 652.2.- Comerç al detall de productes de drogueria, perfumeria i cosmètica, neteja, pintures, vernissos, dissolvents, papers i altres productes per a la decoració i de productes químics.*
- *Epígraf 652.3.- Comerç al detall de productes de perfumeria i cosmètica, i d'articles per a la higiene i la neteja personal.*
- *Epígraf 652.4.- Comerç al detall de plantes i herbes en herbolaris.*

GRUP 653. COMERÇ AL DETALL D'ARTICLES PER A L'EQUIPAMENT DE LA LLAR I LA CONSTRUCCIÓ.

- *Epígraf 653.1.- Comerç al detall de mobles (llevat dels d'oficina).*
- *Epígraf 653.2.- Comerç al detall de material i aparells elèctrics, electrònics, electrodomèstics i altres aparells d'ús domèstic d'energia diferent de l'elèctrica, així com de mobles de cuina.*
- *Epígraf 653.3.- Comerç al detall d'articles de parament, ferreteria, adorn, regal o reclam (incloent-hi bijuteria i petits electrodomèstics).*
- *Epígraf 653.6.- Comerç al detall d'articles de bricolatge.*
- *Epígraf 653.9.- Comerç al detall d'altres articles per a l'equipament de la llar N.C.O.P.*

GRUP 659. ALTRE COMERÇ AI DETALL.

GRUP 662. COMERÇ MIXT O INTEGRAT AL DETALL

GRUP 836. AJUDANTS TÈCNICS SANITARIS I FISIOTERAPEUTES

GRUP 971. BUGADERIES, TINTORERIES I SERVEIS SIMILARS.

- *Epígraf 971.1-Tintoreria, neteja en sec, rentat i planxat de roba feta i de peces i articles de la llar usats.*
- *Epígraf 971.2.- Neteja i tenyit de calçat.*
- *Epígraf 971.3.- Sargit i reparació de robes.*

GRUP 972. SALONS DE PERRUQUERIA I INSTITUTS DE BELLESA.



Ajuntament d' Andratx

- *Epígraf 972.1-Serveis de perruqueria d'home i dona.*
- *Epígraf 972.2.- Salons i instituts de bellesa i gabinets d'estètica.*

GRUP 973. SERVEIS FOTOGRÀFICS, MÀQUINES AUTOMÀTIQUES FOTOGRÀFIQUES I SERVEIS DE FOTOCÒPIES

- *Epígraf 973.1.- Serveis fotogràfics.»*

SEGON.- Donar compte del present acord als següents departaments: Intervenció Municipal i Tresoreria Municipals pel seu coneixements i els efectes oportuns.

Expedient 9381/2025. JURAT PREMIS RUA ANDRATX I S'ARRACÓ 2026	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist que l'Ajuntament d'Andratx vol fomentar el desenvolupament de qualsevol activitat festivo-cultural en el municipi.

Vist que l'article 25.1 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases de Règim Local, estableix que "el Municipi, per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat veïnal".

Vist que les bases reguladores de la convocatòria de la Rua 2026 d'Andratx estableix el jurat dels premis en el punt A.5, el qual es transcriu literalment: «El jurat per qualificar als participants de la Rua d'Andratx 2026, estarà integrat per 3 persones. Actuarà com a president el membre de més edat i de secretari el més jove. Si algun premi queda desert els acords presos pel Jurat seran inapel·lables. El jurat estarà situat sobre l'escenari situat a la Plaça d'Espanya i puntuaran segons els criteris valoratius d'aquestes bases reguladores.»

Vist que les bases reguladores de la convocatòria de la Rua 2026 de S'Arracó estableix el jurat dels premis en el punt 5, el qual es transcriu literalment: «El jurat per qualificar als participants de la Rua 2026, estarà integrat per 3 persones. Actuarà com a president el membre de més edat i de secretari el més jove. Si algun premi queda desert els acords presos pel Jurat seran inapel·lables. El jurat estarà situat sobre l'escenari ubicat a la Plaça Weyler i puntuaran segons els criteris valoratius d'aquestes bases reguladores.»

Per tot això, propòs a la Junta de Govern Local l'adopció del següent **ACORD**:



Ajuntament d' Andratx

PRIMER.- Aprovar la proposta de composició del jurat dels premis de la Rua 2026 d'Andratx amb els membres següents:

- Sr. Antonio Roca Pujol (President)
- Sr. Alejandro Emanuel Crembil Bustos
- Sra. Noemi Sagredo Fernández

SEGON.- Aprovar la proposta de composició del jurat dels premis de la Rua 2026 de S'Arracó amb els membres següents:

- Sr. Mateu Vich Bauzá, (President)
- Sra Francisca Sánchez- Bermejo González
- Sra. Carmen Gelabert Arévalo

TERCER.- Publicar el present acord al web de l'Ajuntament i al tauler d'anuncis.

Expedient 8612/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 8612/2022**, relativo al **PROYECTO BÁSICO REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**, situada en **C/ METGE GASPAR PUJOL, 22 ANDRATX**, solicitado por Simó Perez Juan en representación de **SEBASTIÀ PÉREZ JUAN**, con referencia catastral 0109301DD5800N0001DJ, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 18 de agosto de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-6876).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 5 de octubre de 2022, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. nº 2022-S-RE-8541).

3º.- En fecha 27 de octubre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2022-E-RC-9114).

4º.- En fecha 29 de noviembre de 2022**, se notifica a** la parte interesada la autoliquidación con código de barras para su pago (R.G.S. n.º 2022-S-RE-10543).

5º.- En fecha 14 de diciembre de 2022, la parte interesada abonó las tasas correspondientes.

6º.- En fecha 14 de junio de 2023, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 8 de junio de 2023 (R.G..S n.º 2023-S-RE-6210).

7º.- En fecha 31 de marzo de 2025, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias notificadas en fecha 14 de junio de 2023 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4165).

8º.- En fecha 25 de julio de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 24 de julio de 2025 (R.G..S n.º 2025-S-RE-11638).

9º.- En fecha 13 de octubre de 2025, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias notificadas en fecha 25 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13204).

10º.- En fecha 23 de enero de 2026, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias anteriores (R.G.E. n.º 2026-E-RE-831).

11º.- En fecha 28 de enero de 2026 , la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

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



Ajuntament d' Andratx

Segons consta a la descripció cadastral l'edificació data de 1940, i a la fotografia de vol de 1956 de l'IDEIB ja es comprova l'edificació amb la configuració actual, per tant s'actua sobre una edificació existent legalment implantada.

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

- Garatge: enderroc del volum actual i construcció de nou garatge.*
- planta semisoterrani: rebaix de nivell i execució de nou forjat, redistribució i reforma, execució de nova escala interior.*
- planta baixa: nou forjat de planta baixa executat a nivell inferior al actual (30cm), redistribució i reforma, execució de nova escala interior.*
- planta primera: ampliació de tota la planta pis i execució d'escala interior d'accés a coberta.*
- coberta: construcció de badalot, construcció de piscina.*
- pati: construcció de piscina, reopert de les terrasses i noves escales exteriors d'accés a planta baixa i a planta semisoterrani.*

2. Atès que s'actua sobre edificacions existents inadequades al planejament, al projecte es justifica que segons les determinacions de la Norma 70, l'edificació es troba en situació d'inadequació C ja que no es sobrepassa l'alçada, volum ni l'edificabilitat màxima permesa per normativa vigent, tot i que incompleixin el paràmetre d'ocupació màxima en planta baixa.

En aquesta situació es permeten «Les obres referides a l'apartat b), així com les d'ampliació fins el màxim dels paràmetres de volum i superfície edificables d'acord amb les Normes aplicables. Aquestes obres d'ampliació s'hauran d'adequar a la tipologia original de l'edifici, i acomplir les determinacions d'ocupació, profunditat edificable i separacions.»

Vist l'abast de les actuacions preteses, i que de l'edificació existent gairebé només es mantenen els tancaments i façanes l'actuació proposada seria assimilable a una obra nova. El projecte presentat s'ajusta als paràmetres màxims permesos per el planejament que li és d'aplicació

3. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb número de registre 2026-E-RE-831, Projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge entre mitgeres i construcció de piscina, signat per l'arquitecte Simó Pérez Juan, projecte sense visat, s'informa que s'han subsanat les



Ajuntament d' Andratx

deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió

*Per tot el que s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge entre mitgeres i construcció de piscina, signat per l'arquitecte Simó Pérez Juan, projecte sense visat, presentat amb número de registre 2026-E-RE-831, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.*

*La llicència es **CONDICIONA** al compliment dels següents punts:*

- La solució d'obertura de les persianes en planta baixa no ha d'enviar el carrer i no poden suposar un obstacle per els vianants.*
- Totes les obertures visibles des de la via pública hauran de complir amb les determinacions de la Norma 35.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia.

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

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

TERCERO. Normativa aplicable.

- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento.



Ajuntament d' Andratx

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística para proyecto básico reforma y ampliación de vivienda unifamiliar entre medianeras y construcción de piscina, situada en C/ Metge Gaspar Pujol, 22 Andratx, firmado por el arquitecto Simó Pérez Juan, proyecto sin visado.

Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la LUIB y en el Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, (en adelante, RLOUS).

QUINTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el 364 del RLOUS, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, entre otros, los siguientes actos:

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

SEXTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 371 del RLOUS, consta en el expediente que, en fecha 28 de enero de 2026, se emitió informe técnico favorable mente el proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda entre medianeras y construcción de piscina, firmado por el arquitecto Simó Pérez Juan, proyecto sin visado, presentado con número de registro 2026-E-RE-831, a efectos de otorgar la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia y CONDICIONADA al cumplimiento de los siguientes puntos:

- *“La solució d’obertura de les persianes en planta baixa no ha d’enviar el carrer*



Ajuntament d' Andratx

i no poden suposar un obstacle per els vianants.

- *Totes les obertures visibles des de la via pública hauran de complir amb les determinacions de la Norma 35.”*

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística del proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda entre medianeras y construcción de piscina, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de las prescripciones señaladas por la Arquitecta en su informe de fecha 28 de enero de 2026.

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 urbanística al **PROYECTO BÁSICO REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y CONSTRUCCIÓN DE PISCINA**, situada en **C/ METGE GASPAR PUJOL, 22 ANDRATX**, solicitado por **SEBASTIÀ PÉREZ JUAN**, con referencia catastral 0109301DD5800N0001DJ, siempre y cuando se cumpla con las condiciones generales y específicas de la licencia otorgada y **CONDICIONADA** al cumplimiento de los siguientes puntos:

- *“La solució d’obertura de les persianes en planta baixa no ha d’enviar el carrer i no poden suposar un obstacle per els vianants.*
- *Totes les obertures visibles des de la via pública hauran de complir amb les determinacions de la Norma 35.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO.**
- Zonificación: **PLURIFAMILIAR (P.AII)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y**



Ajuntament d' Andratx

TRES EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (258.653,11 €) (no incluye capítulo de seguridad y salud).

3- Plazos:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB n.o 70 de 10/05/2007).
- **Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears:** aprobada definitivamente por el Parlamento de las Islas Baleares en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB n.o 160, de 29/12/2017).
- **Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB n.o 66 de 30/04/2015).
- **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.- Comunicar a la entidad interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.5 de la LUIB:

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.»

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará la extinción de los efectos de la licencia por ministerio legal, no siendo



Ajuntament d' Andratx

necesaria declaración alguna por parte del Ayuntamiento.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 372.6 del RLOUS la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

QUINTO.- 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.

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de:
DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y



Ajuntament d' Andratx

TRES EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (258.653,11 €) (no incluye capítulo de seguridad y salud).

Expedient 7847/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 7841/2025, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS**, situada en **C/ BRISMAR, 13 (PORT D'ANDRATX)**, solicitado por la entidad **AUTOMÓVILES EUCAR, S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 25 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RC-12366).

2º.- En fecha 8 de octubre de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RE-15350).

3º.- En fecha 16 de octubre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento justificante de pago de la tasa (R.G.E. n.º 2025-E-RC-13388).

6º.- Consta informe favorable de la Arquitecta municipal emitido en fecha 9 de febrero de 2026:

«7.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents



Ajuntament d' Andratx

Consta construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges i locals en planta baixa amb llicència i Cfo aprovats en la ubicació objecte del present expedient.. En base a la Disposició Addicional 17^a de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes 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, tindrà la consideració de habitatge de preu limitat (HPL).

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

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 25/09/25, amb registre número 2025-E-RE-12366, es presenta projecte bàsic de reforma per a canvi d'ús del local a habitatge en un edifici plurifamiliar entre mitgeres amb núm. de visat del COAIB 11/09508/25 de data 05.09.2025. S'informa que compleix amb el que estableix la Disposició Addicional 17^a de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes balears, de 29 de desembre i la Llei 3/2024 de mesures urgents en matèria d'habitatge, de 3 de maig.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte bàsic presentat en data 01/12/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-15491, amb núm. de visat del COAIB 11/09508/25 de data 05.09.2025, CONDICIONAT a la consideració de habitatge de preu limitat (HPL) en base a la Disposició Addicional 17^a de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes balears, de 29 de desembre, 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.- Competencia.

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO. Normativa aplicable.

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

CUARTO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística del proyecto básico de reforma de reforma para cambio de uso de local en planta baja a vivienda en edificio entre medianeras.

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

QUINTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, entre otros, los siguientes actos:

«g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de



Ajuntament d' Andratx

licencia.»

SEXTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM^{**},^{**} consta en el expediente que, en fecha 9 de febrero de 2026, se emitió informe técnico favorable al proyecto básico presentado en fecha 1 de diciembre 2025 con registro n.º 2025-E-RE-15491, con n.º de visado del COAIB 11/09508/25 de fecha 5 septiembre 2025, **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“A la consideración de vivienda de precio limitado (HPL) en base a la Disposición Adicional 17ª de la Ley 12/2017, de urbanismo de las islas baleares, de 29 de diciembre, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas.”*

SÉPTIMO. El cambio de uso del local a uso residencial se encuentra recogido en la Disposición adicional decimoséptima de la LUIB, en la redacción vigente tras el Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, y la Ley 3/2024, de 3 de mayo, que establece un régimen excepcional y temporal para el cambio de uso de locales existentes en viviendas en suelo urbano.

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

En consecuencia, el cambio de uso resulta jurídicamente viable, condicionado al cumplimiento de los requisitos urbanísticos y técnicos exigidos por la citada disposición.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística del proyecto básico de reforma de reforma para cambio de uso de local en planta baja a vivienda en edificio entre medianeras, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas de la licencia otorgada.

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA DE REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A VIVIENDA EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS**, situada en **C/ BRISMAR, 13 (PORT D'ANDRATX)**, solicitado por la entidad **AUTOMÓVILES EUCAR, S.L.**, **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“A la consideración de vivienda de precio limitado (HPL) en base a la Disposición Adicional 17ª de la Ley 12/2017, de urbanismo de las islas baleares, de 29 de diciembre, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (PUERTO DE ANDRATX).**
- Zonificación: **PA·P4 – PLURIFAMILIAR**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CUARENTA Y CUATRO MIL CIENTO NOVENTA EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS (44.190,42.-€).**

3- Plazos:

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

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

- **Revisión de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE ANDRATX 2023**

Aprobada definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.23).

MP 1A/2024 de las Normas Subsidiarias: relativa al apartado 4.2 de la memoria justificativa de las NNSS, a los artículos 16, 37, 41, 52, 74, 163 y 205 de las normas, y a los planos O-AN-1-00, O-AN-1-02, O-AN-1-03, O-AN-1-04 y O-AN-1-05;



Ajuntament d' Andratx

aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Andratx, en sesión celebrada el 29.05.2025 (BOIB núm. 75 de 14.06.2025).

MP 1B/2024 de las Normas Subsidiarias: relativa a la modificación de los planos O-SC-1-00, O-SC-1-02 y O-SC-2-00, así como del estudio económico y la programación de las inversiones; aprobada definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión celebrada el 31.10.2025 (BOIB núm. 147 de 06.11.2025).

MP 2/2024 de las Normas Subsidiarias: relativa a la modificación de los artículos 28, 32, 43, 46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 y 224 de las normas, y que afecta a los planos O-AN-1-00, O-AN-1-02 y O-AN-1-04; aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Andratx, en sesión celebrada el 31.07.2025 (BOIB núm. 111 de 21.08.2025).

- **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 51 de 23/04/2023).
- **Modificación nº 3 del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM)**
Aprobada inicialmente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca con fecha 29 de diciembre de 2021 (BOIB nº 180, de 30/12/21) .
- **Ley 3/2024, de medidas urgentes en materia de vivienda, de 3 de mayo**
Aprobada por el Parlamento de las Illes Balears (BOIB nº 61, de 09/05/25).

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 152.5 de la LUIB:

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso debe



Ajuntament d' Andratx

solicitarse una nueva licencia.»

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará la extinción de los efectos de la licencia por ministerio legal, no siendo necesaria declaración alguna por parte del Ayuntamiento.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIB la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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

4. Tendrán derecho a obtener una segunda y última prórroga del plazo de finalización de las obras, por la mitad del plazo establecido en la primera prórroga, si la solicitan de una manera justificada, siempre que el coeficiente de construcción ejecutada sea al menos del 50 % y estén finalizadas fachadas y cubiertas,



Ajuntament d' Andratx

carpinterías exteriores incluidas, y todo ello se refleje en un certificado de la dirección facultativa de la obra. El plazo de presentación de la solicitud y los efectos derivados del artículo 51 de la presente ley, y serán los mismos del punto anterior.

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

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

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

QUINTO.- 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.

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



Ajuntament d' Andratx

oportunos.

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (136.627,69.-€)**.

Expedient 3016/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 3016/2025**, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A DOS VIVIENDAS EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS**, situada en **C/ METGE GASPAR PUJOL, 38 LOCAL B (ANDRATX)** , solicitado por la entidad **ECO ELECTRIC BALEAR, S.L.**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 7 de abril de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RC-4496).

2º.- En fecha 15 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RE-6162).

3º.- En fecha 16 de abril 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-5026).

4º.- En fecha 12 de noviembre de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal



Ajuntament d' Andratx

en su informe de fecha 12 de noviembre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-17487).

5º.- En fecha 1 de diciembre 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-15491).

6º.- Consta informe favorable de la Arquitecta municipal emitido en fecha 30 de enero de 2026:

6.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Consta construcció d'un edifici plurifamiliar d'habitatges i locals en planta baixa amb llicència i Cfo aprovats en la ubicació objecte del present expedient.. En base a la Disposició Addicional 17ª de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes balears, de 29 de desembre, es sol·licita llicència de reforma per a canvi d'ús del local per a la divisió en dos habitatges nous. Aquests nous habitatges creats com a conseqüència de aquesta disposició, tindran la consideració de habitatge de preu limitat (HPL).

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

Vista la documentació presentada en data 07/04/25, amb registre número 2025-E-RE-4496, de reforma per a canvi d'ús del local per a la divisió en dos habitatges en un edifici plurifamiliar entre mitgeres, en data 12/11/2025 es va informar:

- «Segons el punt 3 de la DA 17ª de la Luib:

«Els nous habitatges han de complir amb les condicions d'habitabilitat i normativa en matèria d'edificació, a excepció de l'alçada lliure, que pot ser de 2,40 m, i poden tenir l'accés directament des de la via pública.»

per això, la cuina de l'habitatge 1 ha tenir ventilació a l'aire lliure. Segons el Decret 145/1997 d'habitabilitat de Balears.

«Article 4. Condicions a complir

1. Els habitatges que siguin resultants d'obres de nova planta, d'ampliació o d'un canvi d'ús, hauran de complir les condicions de l'annex I.

ANNEXO I.



Ajuntament d' Andratx

V. CONDICIONS D'IL·LUMINACIÓ I VENTILACIÓ

La superfície de ventilació a l'aire lliure de les dependències esmentades així com de la cuina no haurà de ser inferior a 1/20 de la seva superfície útil. A les cuines s'ha de preveure extracció de fums i ventilació forçada, independent de l'anterior, amb les dimensions definides en el Document Bàsic HS Salubritat (Secció HS3. Qualitat de l'aire interior) del Codi tècnic de l'edificació.»

- *L'habitatge 2 haurà de justificar el mateix.»*

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 01/12/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-15491, es presenta projecte bàsic refós. Les deficiències del informe tècnic anterior de data 12/11/2025 han quedat resoltes.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT** al projecte refós presentat en data 01/12/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-15491, **CONDICIONAT** a la consideració de habitatge de preu limitat (HPL) en base a la Disposició Addicional 17^a de la Llei 12/2017, d'urbanisme de les illes balears, de 29 de desembre, 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.- Competencia.

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

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

TERCERO. Normativa aplicable.



Ajuntament d' Andratx

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Plan Territorial Insular de Mallorca.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.

CUARTO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico en relación con la solicitud de licencia urbanística del proyecto básico de reforma para cambio de uso de local en planta baja a dos viviendas en edificio entre medianeras.

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

QUINTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, resulta de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 250 del RLUIBM, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, entre otros, los siguientes actos:

«g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia.»

SEXTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM^{**,**} consta en el expediente que, en fecha 30 de enero de 2026, se emitió informe técnico favorable al proyecto refundido presentado en fecha 1 de diciembre de 2025 con registro n.º 2025-E-RE-15491, **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:



Ajuntament d' Andratx

- *“A la consideración de vivienda de precio limitado (HPL) en base a la Disposición Adicional 17ª de la Ley 12/2017, de urbanismo de las islas baleares, de 29 de diciembre, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas.”*

SÉPTIMO. El cambio de uso del local a uso residencial se encuentra recogido en la Disposición adicional decimoséptima de la LUIB, en la redacción vigente tras el Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, y la Ley 3/2024, de 3 de mayo, que establece un régimen excepcional y temporal para el cambio de uso de locales existentes en viviendas en suelo urbano.

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

En consecuencia, el cambio de uso resulta jurídicamente viable, condicionado al cumplimiento de los requisitos urbanísticos y técnicos exigidos por la citada disposición.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia urbanística del proyecto básico de reforma para cambio de uso de local en planta baja a dos viviendas en edificio entre medianeras, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas de la licencia otorgada.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA PARA CAMBIO DE USO DE LOCAL EN PLANTA BAJA A DOS VIVIENDAS EN EDIFICIO ENTRE MEDIANERAS**, situada en **C/ METGE GASPAR PUJOL, 38 LOCAL B (ANDRATX)** , solicitado por la entidad **ECO ELECTRIC BALEAR, S.L.**, **CONDICIONADO** a las siguientes prescripciones:

- *“A la consideración de vivienda de precio limitado (HPL) en base a la*



Ajuntament d' Andratx

Disposició Adicional 17ª de la Ley 12/2017, de urbanismo de las islas baleares, de 29 de diciembre, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas.”

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (ANDRATX).**
- Zonificación: **PA·P2 – PLURIFAMILIAR**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (136.627,69.-€).**

3- Plazos:

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

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

- **Revisión de las NORMAS SUBSIDIARIAS DE ORDENACIÓN DEL MUNICIPIO DE ANDRATX 2023** Aprobada definitivamente con prescripciones, por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB nº 62 de 13/05/23)
- **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 51 de 23/04/2023).
- **Modificación nº 3 del Plan Territorial Insular de Mallorca (PTIM)** Aprobada inicialmente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca con fecha 29 de diciembre de 2021 (BOIB nº 180, de 30/12/21) .
- **Ley 3/2024, de medidas urgentes en materia de vivienda, de 3 de mayo** Aprobada por el Parlamento de las Illes Balears (BOIB nº 61, de 09/05/25).

SEGUNDO.- Comunicar a la entidad interesada que, de conformidad con lo



Ajuntament d' Andratx

dispuesto en el artículo 152.5 de la LUIB:

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

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución dentro de ese plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.»

La falta de presentación del proyecto de ejecución dentro del plazo máximo indicado implicará la extinción de los efectos de la licencia por ministerio legal, no siendo necesaria declaración alguna por parte del Ayuntamiento.

TERCERO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIB la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

3. Las personas titulares de una licencia urbanística tendrán derecho a obtener una prórroga tanto del plazo de inicio como del plazo de finalización de las obras, y la



Ajuntament d' Andratx

obtendrán, en virtud de la ley, por la mitad del plazo de que se trate, si la solicitan de forma justificada y, en todo caso, antes de agotarse los plazos establecidos. La licencia prorrogada por este procedimiento no quedará afectada por los acuerdos regulados por el artículo 51 de la presente ley.

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

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

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

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

QUINTO.- 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO TREINTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTISIETE EUROS CON SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (136.627,69.-€)**.

Expedient 2504/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **2504/2025**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE DOS VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS**, situada en **C/ ESCULTOR ONOFRE ALEMANY, 36 (ANDRATX)**, solicitado por **DÑA. ANGUSTIAS HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, 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 18 de marzo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RC-3517).



Ajuntament d' Andratx

2º.- En fecha 8 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RE-5772).

3º.- En fecha 15 de abril 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-4914).

4º.- En fecha 29 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un segundo requerimiento de subsanación, tras la revisión de organismos por la técnica municipal, de fecha 28 de abril de 2025. Se requería justificante de presentación en el registro general de entrada de la Dirección General de Recursos Hídricos lo siguiente:

- Autorización de zona de Policía- Zona de Policía Ley de aguas Conselleria de Medio Ambiente y territorio del Gobierno de las Islas Baleares-Dirección recursos Hídricos

5º.- En fecha 2 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado, concretamente, el justificante de registro de solicitud en la Dirección General de Recursos Hídricos (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5700).

6º.- En fecha 27 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento, el informe del SGDPH donde se concluye que el proyecto no está afectado por el dominio público hidráulico de las aguas superficiales, ni por sus zonas de protección (servidumbre y policía), ni por zonas inundables o potencialmente inundables y, por lo tanto , no requiere la autorización previa de la Dirección General de Recursos Hídricos. (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12284/R.G.E. n.º 2025-E-RE-5520).

7º.- En fecha 7 de noviembre de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 5 de noviembre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-17236).

8º.-En fecha 1 de diciembre 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-15493).



Ajuntament d' Andratx

9º.- En fecha 16 de diciembre de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 12 de diciembre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-19408).

10º.-En fecha 30 de enero 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-1197).

11º.-En fecha 2 de febrero de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento unas copias modificadas de los planos reformados rectificando la anchura de la puerta de calle para el acceso de vehículos pasando a ser de 4,00 m (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1287).

12º.-Consta informe favorable de la Arquitecta municipal emitido en fecha 5 de febrero de 2026:

«6.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Vista la documentació presentada en data 18/03/23, amb registre núm. 2023-E-RE-3517, amb núm. de visat 11/02778/25 de data 13.03.2025 de reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar per fer un edifici plurifamiliar de dos habitatges entre mitgeres, en data 12/12/2025 es van informar les següents deficiències:

- *«La superfície de la parcel·la segons cadastre es de 246m², segons l'escriptura es 150m² i segons topogràfic es de 251,98m². Hi ha una gran discrepància amb la superfície registral i les altres. Tant els paràmetres urbanístics per l'ampliació com l'índex d'intensitat per fer el segon habitatge està justificat amb la superfície del topogràfic que es de 251,98m² i per això s'haurà de regularitzar la superfície del registre abans de la concessió de la llicència.*
- *El volum de planta coberta destinat a bugaderia-instal·lacions no està permès. En aquesta qualificació (AN·P1) només estan permeses dos plantes (PB+1PP). Sobre l'alçada reguladora màxima, segons l'art. 35. 1. c):*

«1. Per damunt de l'altura reguladora, i sempre per sota de l'altura total màxima, només es permetran:



Ajuntament d' Andratx

...c) Un cos d'edificació que pot comprendre la caixa d'escala, maquinària d'ascensors i instal·lacions. La superfície màxima construïda d'aquest cos no pot ser superior a 20 m2 si hi ha maquinària d'ascensor. En cas contrari la superfície màxima construïda serà de 12 m2.»

Aquest cos ha de ser de sortida/accés a coberta.

- S'haurà de definir el nou tancament de parcel·la en compliment de l'Art. 145 de les NS 2023.»*

Consideracions tècniques

Vista la documentació aportada en data 30/01/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1197, es presenta projecte bàsic i d'execució de «Reforma i ampliació d'un habitatge unifamiliar en un edifici plurifamiliar de dues habitatges entre mitgeres» amb visat núm. 11/01155/26 de data 29.01.2026, com a esmena de deficiències. Vista també la documentació presentada en data --.02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE- , el tècnic que subscriu informa:

- 1. Es presenta nota registral actualitzada amb una superfície de 248 m2. Aquesta es la superfície utilitzada al projecte. Deficiència resolta.*
- 2. S'ha eliminat el cos de coberta i s'ha posat la bugaderia en planta baixa, junt a la cuina. En l'habitatge de planta pis, s'ha integrat dins la cuina. Deficiència resolta.*
- 3. El tancament està definit en el plànol 002 del estat resultant. Deficiència resolta.*

Vista la documentació presentada en data 02/02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1287 amb visat núm. 11/01310/26 de data 02.02.2026, es presenten plànols modificats que afecten a l'amplada de la barrera de entrada de vehicles, sent de 4m com indica la normativa.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT** al projecte refós presentat en data 30/01/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1197, amb visat núm. 11/01155/26 de data 29.01.2026, i a la presentada en data 02/02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1287, amb visat núm. 11/01310/26 de data 02.02.2026, als efectes de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i*



Ajuntament d' Andratx

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 urbanística de proyecto básico y ejecución de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar en un edificio plurifamiliar de dos viviendas entre medianeras, proyecto con visado n.º 11/01155/26 de fecha 29 de enero de 2026, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de enero de 2026, así como a la modificación presentada en fecha 2 de febrero de 2026 con visado nº 11/01310/26.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB).

En relación con los informes sectoriales, únicamente ha sido necesario solicitar el informe del organismo competente en materia de recursos hídricos, el cual consta incorporado al expediente. En concreto, consta informe de Recursos Hídricos de fecha 13/08/2025, presentado en el Ayuntamiento en fecha 24/09/2025 y con número de registro 2025-E-RC-5520, en el que se concluye que la actuación no se encuentra afectada por el dominio público hidráulico de las aguas superficiales ni por sus zonas de protección (servidumbre y policía), ni por zonas inundables o potencialmente inundables, de conformidad con l'LA, l'RDPH y el PHIB.

En consecuencia, no resulta necesaria la emisión de otros informes sectoriales adicionales.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 256 del RLUIB, 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



Ajuntament d' Andratx

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 acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 5 de febrero de 2026, la Arquitecta municipal, emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar en un edificio plurifamiliar de dos viviendas entre medianeras, proyecto con visado n.º 11/01155/26 de fecha 29 de enero de 2026, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de enero de 2026, así como a la modificación presentada en fecha 2 de febrero de 2026 con visado n.º 11/01310/26, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas.

QUINTO.- La resolución del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia presentada con el proyecto básico y ejecución de reforma y ampliación de una vivienda unifamiliar en un edificio plurifamiliar de dos viviendas entre medianeras, proyecto con visado n.º 11/01155/26 de fecha 29 de enero de 2026, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de enero de 2026, así como a la modificación presentada en fecha 2 de febrero de 2026 con visado n.º 11/01310/26, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas.

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 urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE UNA VIVIENDA UNIFAMILIAR EN UN EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE DOS VIVIENDAS ENTRE MEDIANERAS, situada en C/ ESCULTOR ONOFRE ALEMANY, 36 (ANDRATX), solicitado por**



Ajuntament d' Andratx

DÑA. ANGUSTIAS HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, proyecto con visado n.º 11/01155/26 de fecha 29 de enero de 2026, presentado en este Ayuntamiento en fecha 30 de enero de 2026, así como a la modificación presentada en fecha 2 de febrero de 2026 con visado n.º 11/01310/26, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido a las normas y condiciones específicas.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo^{**}: **URBANO (ANDRATX)^{**}**
- Zonificación: **AN·P2 – PLURIFAMILIAR**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (160.545,31.-€) (sin SS).**

3º.- Plazos:

- 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 '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 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 51 de 23/04/2023).
- **MOD. N°3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)** Aprobado inicialmente por el Pleno del Consejo Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2021 (BOIB n.º 180, de 30/12/21) .

SEGUNDO.- Comunicar al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

«1. Las licencias que por la naturaleza de los actos que amparen así lo requieran se



Ajuntament d' Andratx

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 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.



Ajuntament d' Andratx

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.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIBM, la promotora de la actuación deberá comunicar el inicio de las obras, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **CIENTO SESENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS (160.545,31.-€) (sin SS).**

Expedient 8745/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 8745/2025 relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE**



Ajuntament d' Andratx

EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA DE LA LICENCIA DE PROYECTO 5922/2018-LOCP (ANTERIOR 19/2018-LO) BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, situada en el **C/ LLIMONER, 5 CAMP DE MAR**, con referencia catastral 0663304DD5706S0001LU, solicitada por **TT BALEARIC PROPERTY GMBH & CO.KG**, en cumplimiento con el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, 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 24 de octubre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13853), siendo completado en fecha 2 de diciembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-15532).

2º.- En fecha 6 de febrero de 2026, la Jefa Técnica de Urbanismo emitió informe técnico favorable, concluyendo lo siguiente:

“7- ASPECTES TÈCNICS:

Atès la sol·licitud de registre 2025-E-RE-13853 de data 24.10.2025, en el qual se sol·licita llicència d'un modificat durant el transcurs de les obres de l'expedient amb llicència número 5922/2018 (bàsic), i 7168/2023 (execució), adjuntat projecte visat pel COAIB número 11/11641 de data 23.10.2025, la tècnica que subscriu informa que:

- 1. Atès l'escriptura de segregació i cessió gratuïta (expedient 3169/2022), d'RGE: 2022-E-RE-2158 de data 21.03.2022, es va comprovar que es van cedir a favor de l'ajuntament la superfície corresponent amb 95,52 m², ja que en la normativa urbanística vigent en el moment de la sol·licitud de la llicència de 2018, (NNSS 2007), eren objecte de cessió a l'efecte d'executar una zona pública destinada a aparcament municipal. En l'expedient de referència, figura la no acceptació de la cessió, degut a l'aprovació definitiva de la Revisió de*



Ajuntament d' Andratx

les Normes Subsidiàries d'Ordenació del Municipi d'Andratx 2023, amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de Maig de 2023 (BOIB núm.62 de 13.05.23), segons la qual s'elimina la zona de vial públic destinada a aparcament assenyalada, (decret núm. 2024-3922 de data 18.10.2024).

2. El projecte modificat, planteja una serie de modificacions durant el transcurs de les obres respecte al projecte que va obtenir llicència, després de registrar els metres de superfície reals de la parcel·la, una vegada contemplats els 95,52 m² que van ser objecte de cessió i que finalment no van ser acceptats. Per tant, es registren 868,31 m² de superfície de solar, donant lloc a una actualització en les dimensions del solar i ajustos del projecte inicial. Aquesta variació de superfície, també figura rectificada en el cadastre avui dia.

3. Les modificacions plantejades consisteixen en :

1.-Els ajustos de dimensions de parcel·la segons l'indicat anteriorment

2.- Eliminació de l'escala posterior cap al carrer

3.- Ajust en la distribució interior de la planta -1

4.- Tancament de la pèrgola en planta baixa

5.- Petits ajustos de la distribució general

6.- Variacions en la zona enjardinada.

4. Pel fet que el tancament de la pèrgola plantejat, implica variació dels paràmetres d'edificabilitat i ocupació màximes autoritzades, en virtut de la llicència concedida de l'expedient 5922/2018, les obres han de paraitzar-se i la normativa d'aplicació serà a vigent en el moment de l'autorització de la modificació de la llicència, sempre que es resolgui en termini, i en cas contrari, la vigent en el moment en el qual s'hauria d'haver resolt. Per al cas que ens ocupa la normativa d'aplicació serà les NS'23, aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 5 de maig de 2023.

5. Les obres objecte del present MTO, s'ajusten a les determinacions del planejament d'aplicació vigent.

CONCLUSIÓ:



Ajuntament d' Andratx

*Amb relació a la sol·licitud de registre 2025-E-RE-13853 de data 24.10.2025, en el qual se sol·licita llicència d'un modificat durant el transcurs de les obres de l'expedient amb llicència número 5922/2018 (bàsic), i 7168/2023 (execució), adjuntat projecte visat pel COAIB número 11/11641 de data 23.10.2025, per a la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat i piscina s'informa que el mateix s'ajusta a les determinacions de la normativa urbanística vigent i per tant s'emet informe tècnic **favorable** sempre que compleixi amb les condicions que es van posar en el projecte atorgat de l'expedient relacionat 5922/2018.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina de la licencia de proyecto 5922/2018-LOCP (anterior 19/2018-lo) básico y de ejecución.

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 (en adelante, RLOUS).

Asimismo, debe indicarse en le presente informe que, para la modificación durante el transcurso de las obras, en relación a los informes sectoriales de los distintos organismos con competencias en la materia, de conformidad con la normativa urbanística aplicable, debe tenerse en cuenta lo señalado por la técnica en su informe:

«3.- ORGANISMES:

APR Vulnerabilitat d'aqüífers:

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

Els condicionants són:



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO.- Las modificaciones introducidas durante la ejecución de una obra no implican, de entrada, la solicitud de una nueva licencia urbanística, sino la tramitación de un procedimiento específico vinculado a la licencia originaria, que puede conllevar o no la paralización de las obras en función de su entidad.

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

En el caso que nos ocupa, visto las modificaciones señaladas en el proyecto objeto del presente informe y de conformidad con el informe técnico, nos encontraríamos ante una modificación de las previstas en el artículo 156.1 de la LUIB, por lo que implicaría la paralización de las obras y la normativa de aplicación serán las NS'23, aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 5 de mayo de 2023.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 6 de febrero de 2026, la técnica emitió informe favorable a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina de la licencia de proyecto 5922/2018-LOCP (anterior 19/2018-lo) básico y de ejecución, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el proyecto aprobado del expediente relacionado 5922/2018.

QUINTO.- 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** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina de la licencia de proyecto 5922/2018-LOCP (anterior 19/2018-lo) básico y de ejecución, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el proyecto aprobado del expediente relacionado 5922/2018.

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

PRIMERO.- Autorizar la MODIFICACIÓN DURANTE EN EL TRANSCURSO DE



Ajuntament d' Andratx

LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA DE LA LICENCIA DE PROYECTO 5922/2018-LOCP (ANTERIOR 19/2018-LO) BÁSICO Y DE EJECUCIÓN, situada en el **C/ LLIMONER, 5 CAMP DE MAR**, con referencia catastral 0663304DD5706S0001LU, solicitada por **TT BALEARIC PROPERTY GMBH & CO.KG**, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en el proyecto aprobado del expediente relacionado 5922/2018.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (CAMP DE MAR)**
- Zonificación: **U – UNIFAMILIAR**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto de las obras a ejecutar: asciende a la cantidad de **SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (672.402,94 €)** (no se modifica).

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

- **Normas subsidiarias del municipio de Andratx 2023:** Aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB núm. 62, de 13-05-23).

Acuerdo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo relativo al cumplimiento de las prescripciones impuestas y a la corrección de errores en el acuerdo de aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Andratx (BOIB 99 de fecha 27.07.2024).

MP 1A/2024 de las Normas Subsidiarias: aprobada definitivamente (BOIB n.º 75 de 14.06.25).

MP 1B/2024 de las Normas Subsidiarias: aprobada definitivamente con prescripciones (BOIB n.º 147 de 06.11.25).

MP 2/2024 de las Normas Subsidiarias: aprobada definitivamente (BOIB n.º 111 de 24.08.25).

- **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



Ajuntament d' Andratx

de diciembre de 2017 (BOIB n.º 160, de 29/12/2017).

- **Reglamento general de la ley 2/2014, de 25 de marzo**
Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB núm. 66, de 30-04-15). Modificación del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, según acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca, de fecha 8 de noviembre de 2018 (BOIB núm. 143, de 15-11-18)
- **Pla Territorial Insular de Mallorca:** aprobado definitivamente por el Ple del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB n.º 188, de 31/12/2004).

Modificación 1. El Pleno del Consell de Mallorca, en sesión celebrada el día 3 de junio de 2010, acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 1 del Plan Territorial de Mallorca (BOIB 90, de 15 de junio de 2010); por lo tanto, su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca.

Modificación 2. El Pleno del Consell de Mallorca, en sesión celebrada el día 13 de enero de 2011, acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext., de 4 de febrero de 2011); por lo tanto, su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca.

Modificación 3. El Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 11 de mayo de 2023, aprobó la modificación núm. 3 del Plan Territorial Insular de Mallorca (Boletín Oficial de las Islas Baleares -BOIB- núm. 73, de 3 de junio de 2023).

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.

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

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

- Presupuesto de las obras a ejecutar: asciende a la cantidad de **SEISCIENTOS SETENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DOS EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (672.402,94 €)** (no se modifica).

Expedient 5291/2024. Llicència o Autorització Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **5291/2025**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA DE PRECIO LIMITADO**, situada en **C. CATALUNYA 25, LOCAL 5 ANDRATX**, solicitado por D. GUILLERMO ROCA BONNIN en representación de **D. CARLOS ROCA NUÑEZ**, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, 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 30 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6366).

2º.- En fecha 25 de julio de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación



Ajuntament d' Andratx

presentada (R.G.S. n.º 2024-S-RE-10075).

3º.- En fecha 30 de octubre 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-12438).

4º.- En fecha 21 de enero de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas, concretamente el justificante de pago de las tasas (R.G.S. n.º 2025-S-RE-866).

5º.- En fecha 22 de enero 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-964).

6º.- En fecha 30 de enero de 2025, la parte interesada presenta proyecto básico y ejecutivo visado (R.G.E. n.º 2025-E-RE-1353).

7º.- En fecha 11 de febrero de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RE-2124).

8º.- En fecha 12 de febrero 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-1988).

9º.- En fecha 28 de marzo de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 28 de marzo de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-5065).

10º.- En fecha 4 de septiembre 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-11404).

11º.- En fecha 25 de septiembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento el proyecto refundido sin modificaciones (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12362).

12º.- En fecha 22 de diciembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento, informe de Recursos Hídricos (R.G.E. n.º 2025-E-RE-16365).

13º.- En fecha 14 de enero de 2026, la parte interesada registró en este



Ajuntament d' Andratx

Ayuntamiento documentación (R.G.E. n.º 2026-E-RE-357).

14º.- Consta informe favorable de la Arquitecta municipal emitido en fecha 14 de enero de 2026:

“6. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

- 1. L'objecte de l'expedient és el canvi d'ús d'un local sense ús determinat a habitatge de preu limitat acollit a la Disposició addicional dissetena de la LUIB. (Disposició afegida pel DL 6/2023, de 2 d'octubre i posteriorment modificada per la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les Illes Balears).*
- 2. Es tracta de una intervenció sobre un edifici existent inadequat al planejament vigent, executat segons llicència MA-2004/100, MD-2010/052 i MD2013/008. Consta expedient de final d'obres municipal CFO 2012/035.*

Aquest edifici es troba en situació d'inadequació i segons projecte autoritzat consta de 957,65m² en planta baixa i 697,20m² en cada planta pis (3 plantes), amb una superfície construïda total de 3.049,25m² i 21 habitatges existents.

Segons el punt 1 de la DA 17ª de la LUIB «En cas d'edificacions inadequades, si la superfície construïda fos superior a la màxima permesa pel planejament vigent, la densitat màxima serà d'un habitatge per cada 60 m² de superfície edificada sobre rasant a la parcel·la, arrodonida al nombre sencer per defecte.»

En aplicació de l'index d'intensitat màxima que determina la DA 17ª per edificis inadequats, es pot autoritzar la reconversió del local a habitatge sol·licitat.

- 3. Consta informe de la Direcció General de Recursos Hidrics, de data 04/12/2025 segons el qual es conclou que el projecte no es troba afectat per domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció (servitud, policia), ni per zones inundables o potencialment inundables, d'acord amb l'LA, l'RDPH i el PHIB vigents.*
- 4. Vista la documentació presentada amb registre 2025-E-RE-12362 de data 25/09/2025, projecte bàsic i d'execució de canvi d'ús de local a habitatge de preu limitat segons projecte redactat per l'arquitecte Guillermo Roca Bonnín*



Ajuntament d' Andratx

amb documentació amb visat COAIB 11/09429/25 de data 04.09.2025 i visat COAIB 11/00910/25 de data 30.01.2025, s'informa que s'han esmenat les deficiències de l'anterior informe tècnic i que aquesta compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

5. Amb el projecte es presenta la següent documentació:

- Assumeix de director d'obra
- contracte amb MAC Insular
- Estudi bàsic de seguretat i salut

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic i d'execució de **canvi d'ús de local a habitatge de preu limitat (HPL)** segons projecte redactat per l'arquitecte Guillermo Roca Bonnín, presentat amb numero de registre **2025-E-RE-12362** de data 25/09/2025, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre que es compleixi amb les condicions generals de la llicència.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de cambio de uso de local a vivienda de precio limitado.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) y en el Reglamento General de la LUIB (en adelante, RLUIB).

En relación con los informes sectoriales, únicamente ha sido necesario solicitar el informe del organismo competente en materia de recursos hídricos, el cual consta incorporado al expediente. En concreto, consta informe de la Dirección General de Recursos Hídricos, de fecha 04 de diciembre 2025 según el que se concluye que el proyecto no se encuentra afectado por dominio público hidráulico de las aguas superficiales, ni por sus zonas de protección (servidumbre, policía), ni por zonas inundables o potencialmente inundables, de acuerdo con el LA, la RDPH y lo PHIB vigentes.

En consecuencia, no resulta necesaria la emisión de otros informes sectoriales



Ajuntament d' Andratx

adicionales.

TERCERO.- En cuanto a los actos sujetos a licencia urbanística municipal, es de aplicación el artículo 146.1 de la LUIB, en concordancia con el artículo 256 del RLUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal:

«g) El cambio de uso en edificaciones e instalaciones. Reglamentariamente se precisarán las actuaciones que, por su escasa entidad, estén exentas o que las autorizaciones de la autoridad agraria competente eximan de la obtención de licencia.»

CUARTO.- El cambio de uso del local a uso residencial se encuentra recogido en la Disposición adicional decimoséptima de la LUIB, en la redacción vigente tras el Decreto-ley 6/2023, de 2 de octubre, y la Ley 3/2024, de 3 de mayo, que establece un régimen excepcional y temporal para el cambio de uso de locales existentes en viviendas en suelo urbano.

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

En consecuencia, el cambio de uso resulta jurídicamente viable, condicionado al cumplimiento de los requisitos urbanísticos y técnicos exigidos por la citada disposición.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 14 de enero de 2026, la Arquitecta municipal, emitió informe técnico favorable al proyecto básico y de ejecución de cambio de uso de local a vivienda de precio limitado (HPL), según proyecto redactado por el arquitecto Guillermo Roca Bonnín, presentado con número de registro 2025-E-RE-12362 de fecha 25 de septiembre 2025, a efectos de otorgar la licencia solicitada, siempre que se cumpla con las condiciones generales de la licencia.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de proyecto básico y ejecución de



Ajuntament d' Andratx

cambio de uso de local a vivienda de precio limitado, siempre que se cumpla con las condiciones generales de la licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE CAMBIO DE USO DE LOCAL A VIVIENDA DE PRECIO LIMITADO**, situada en **C. CATALUNYA 25, LOCAL 5 ANDRATX,,** solicitado por **D. CARLOS ROCA NUÑEZ**, siempre que se cumpla con las condiciones generales de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

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

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTE MIL NOVECIENTOS TREINTA EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (20.930,40.-€)** (incluye capítulo de seguridad de salud de 200,00€).

3º.- Plazos:

- 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 '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023 (BOIB n.º 62 de 13/05/2023).
- **Ley 12/2017, de 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



Ajuntament d' Andratx

marzo de 2023 (BOIB n.º 51 de 23/04/2023).

- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA** (PTIM)
Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).

SEGUNDO.- Comunicar al interesado que, según dispone el artículo 154 de la LUIB:

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

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

Estos plazos se computarán desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberla obtenido de acuerdo con un 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

TERCERO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIBM, la promotora de la actuación deberá comunicar el inicio de las obras, al menos con diez días de antelación.

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **VEINTE MIL NOVECIENTOS TREINTA EUROS CON CUARENTA CÉNTIMOS (20.930,40.-€)** (incluye capítulo de seguridad de salud de 200,00€).

Expedient 3429/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al **expediente n.º 3429/2025**, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO PARA OBRAS DE REFORMA DE LA FACHADA EN EDIFICIO CATALOGADO**, situadas en **C/ SOR LUQUÈSIA, NÚM 9, ANDRATX**, con referencia catastral **0209201DD5800N0001QJ**, solicitado por **MARÍA DOLORES FERNÁNDEZ COLLADOS**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así como en el del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO** de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de abril de 2025, la señora Maria Dolores Fernández Collados, en calidad de interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5017).

2º.- En fecha 30 de abril de 2025, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada(R.G..S n.º 2025-S-RE-6892).

3º.- En fecha 8 de octubre de 2025, la parte interesada presenta la documentación requerida, subsanándose así la solicitud presentada (R.G.E. 2025-E-RE-12977).

4º.- En fecha 11 de noviembre de 2025, el Técnico Municipal de Patrimonio emitió informe técnico favorable **CONDICIONADO**, concluyendo lo siguiente:

“INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud d'un informe sobre la viabilitat d'aquesta llicència



Ajuntament d' Andratx

*urbanística d'obra sense projecte per dur a terme la rehabilitació de la façana principal d'un habitatge protegit i catalogat**, localitzat al carrer* sor Luquesia, número 9 d'Andratx, amb la referència cadastral 0209201DD5800N0001QJ*, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i estableix, segons la legislació vigent, la documentació existent en aquesta administració i els valors de patrimoni històric protegits, les següents consideracions.*

Primer.- Antecedents

Consultada la documentació arxivística d'aquesta administració local ha permès identificar els següents antecedents relacionats amb aquest bé immoble:

- 8314/2025. Actuacions prèvies Policia Local.
- 423/2025. Convocatòria de subvencions.
- 8358/2023 OE. Ordre d'execució en tramitació. Projecte entregat.
- 8255/2023. Actuacions prèvies en tramitació.
- 001/2013 OE. Ordre d'execució. Arxivada.

En data 16 d'abril de 2025 es va registrar amb el número 2025-E-RE-5017 la sol·licitud d'una llicència d'obres sense projecte per dur a terme la rehabilitació de les façanes d'una edificació protegida i catalogada ubicada al carrer Sor Luquesia, número 9 d'Andratx. Aquesta sol·licitud va donar lloc a l'expedient d'obres 3429/2025.

Atès l'existència del Decret número 2025-0525 de data 6 de febrer de 2025 on resol dictar l'ordre d'execució consistent en diverses obres per mantenir i assegurar l'estructura del bé immoble, restaurar les façanes i protegir a la població de possibles desprendiments, entre altres....

Segon.- Marc normatiu i protecció

El Sòl objecte d'aquesta actuació es troba, segons la legislació vigent al PTM, les NS'23, la Llei 12/2017 d'urbanisme de les Illes Balears, el Reglament General de la Llei 12/2017 de 22 d'abril i el Catàleg de Patrimoni d'Andratx de 2020 classificat com:

- Sol urbà. Zonificació: AN-P2. Habitatge Plurifamiliar 2.
- Revisat **el Catàleg de Patrimoni Històric d'Andratx de 2020***,** aquest bé immoble està inclòs a la fitxa **321 AC** amb un grau de protecció **Ambiental**.



Ajuntament d' Andratx

Aquest nivell de protecció obliga a conservar-ne tots aquells elements de caire històric així com l'alçada i característiques en les crugies protegides. En conseqüència, la normativa només hi admet obres de conservació o manteniment, consolidació, restauració, rehabilitació, reestructuració i reconstrucció.*

Tercer.- Anàlisi de les obres projectades

Examinada la documentació aportada dins aquest expedient es comprova que les obres proposen les següents actuacions:

- *Recuperació de sòcol perimetral a la planta baixa.*
- *Recuperació del tram de teulada situada al sector central de l'edificació.*
- *Restauració de cornisa i substitució de canaló de recollida de pluvials.*
- *Restauració integral de les façanes. Repicat, sanejament de cruïes, reforços amb grapes d'acer inoxidable, segellat amb morters.*
- *Substitució o restauració de les persianes mallorquines de fusta.*
- *Incorporació de nova capa pictòrica adaptada als cromatismes conservats.*

L'actuació proposada dins aquest expedient afecta directament a l'element protegit a la fitxa individualitzada. Actuació que es regirà, principalment, per les directrius d'intervenció establertes a la fitxa individualitzada i que el resultat harmonitzi amb els valors ambientals protegits.

Quart.- Valoració Tècnica

Un cop analitzada la documentació tècnica i contrastada amb la fitxa, normativa i documentació del Catàleg s'extreuen les següents conclusions:

1. *La protecció de l'immoble afecta directament a les crugies i als aiguavessos de les façanes existents. Espai on es localitzen íntegrament les obres proposades.*
2. *La tipologia dels treballs proposats correspon a actuacions de manteniment, conservació i restauració, explícitament permeses per la normativa de patrimoni aplicable.*
3. *Es proposa l'ús de morters amb calç transpirable o hidròfug a les façanes. Materials adequats per aquesta tipologia d'obres en edificis protegits.*
4. *Dins el pressupost s'estipula la incorporació d'un cercol de forjat de formigó*



Ajuntament d' Andratx

armat sense especificar clarament la seva ubicació. No obstant, correspon a una actuació totalment viable, sempre que no impliqui un augment d'alçada de les façanes protegides.

5. *El cromatisme proposat a emprar en la nova capa pictòrica es troba dins els colors similars a l'existent i per tant harmonitza amb la composició protegida d'aquest bé immoble.*

En conseqüència, es considera que la intervenció sol·licitada és plenament compatible amb el règim de protecció de l'edificació i la normativa aplicable, atès que s'adequa al cromatisme i composició estètica protegida i retorna l'aspecte a la composició original que fou objecte de protecció. A més, amb aquesta actuació dona resposta a part de les obres estipulades dins el Decret número 2025-0525 de dia 6 de febrer de 2025.

Cinquè.- CONCLUSIÓ.

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

- ***Es prioritzarà l'ús dels morters amb calç transpirable o hidròfugs compatibles amb la transpiració del morter.***
- ***El cromatisme a emprar en la nova capa pictòrica serà similar a l'existent o haurà d'harmonitzar amb la composició estètica i cromàtica de l'edificació.***
- ***La restauració del sòcol es realitzarà prioritzant una renovació però amb materials tradicionals.***
- ***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***



Ajuntament d' Andratx

suspensió com a mesura cautelar i del conseqüent expedient de disciplina.

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta administració, els valors històrics i patrimonials d'aquest bé protegit, el nostre lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret.

L'autorització resta condicionada a què el projecte revisat revisat s'ajusti a les normes dictades en matèria urbanística i que, com a conseqüència de qualsevol modificació posterior, no variïn les circumstàncies inicials que han motivat aquest informe favorable.»

5º.- En fecha 27 de noviembre de 2025, la Jefa técnica del Área de urbanismo emitió informe favorable condicionado a las consideraciones establecidas en el informe del técnico de patrimonio de fecha 11 de noviembre de 2025, concluyendo lo siguiente:

«3.- ASPECTES TÈCNICS:

Les obres sol·licitades afecten a una edificació que es troba incòs a la fitxa 321-AC amb un grau de protecció Ambiental.

L'obra consisteix en la reforma de la façana de l'habitatge realitzant les obres necessàries per a la recuperació de la seguretat, la salubritat i l'ornat públic de l'edifici de referència; principalment per a la restitució a un estat idoni dels elements que es troben en mal estat o detriorats i que s'exposen a continuació:

- Recuperació de persianes de tancament*
- Repicat de façana amb retirada dels atarrecats en mal estat, grapat de les zones amb cruïes, incloent reforços i recuperació dels elements valorats al catàleg de patrimoni*
- Adecuació de la cornisa de la part de teulada del carrer Pare Pasqual i substitució del canaló de la coberta*
- Recuperació de la part de la teulada en mal estat*
- Substitució de les persianes en mal estat y repintat de les que sigui possible la seva recuperació*

Consta informe favorable condicionat del tècnic de patrimoni de data 11.11.2025.



Ajuntament d' Andratx

4.- PRESSUPOST DE LES OBRES (PEM): 84.132,97 -€

5.- TERMINIS:

Termini d'iniciació: 6 mesos

Termini d'execució: 36 mesos

6.- CONCLUSIÓ:

*En base tot això, i atès la documentació aportada, a l'expedient de referència per a la realització de les obres de «REFORMA DE FAÇANA, A L'EDIFICACIÓ EXISTENT», la tècnica que subscriu, emet **informe tècnic favorable condicionat** a l'establert pel tècnic de patrimoni, de data 11.11.2025, 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.- Competencia.

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

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

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

TERCERO. Normativa aplicable.

- Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23.
- Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears.
- Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre.
- Plan Territorial Insular de Mallorca y sus modificaciones.
- Ley 39/2015, 1 de octubre de Procedimiento administrativo común de las Administraciones públicas.



Ajuntament d' Andratx

CUARTO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constando en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico, en relación con la solicitud de licencia de obras sin proyecto para obras de reforma de la fachada de edificio catalogado, situadas en C/ Sor Luquèsia, núm 9, Andratx.

QUINTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 27 de noviembre 2025, se emitió informe técnico favorable condicionado a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para obras de reforma de la fachada de edificio catalogado, situadas en C/ Sor Luquèsia, núm 9, Andratx (07150), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *“A lo establecido en el informe del técnico de patrimonio de fecha 11 de noviembre de 2025.”*

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de obras sin proyecto para obras de reforma de la fachada de edificio catalogado, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal del departamento de Patrimonio en su informe de fecha 11 de noviembre de 2025.

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 OBRAS SIN PROYECTO PARA OBRAS DE REFORMA DE LA FACHADA EN EDIFICIO CATALOGADO**, situadas en **C/ SOR LUQUÈSIA, NÚM 9, ANDRATX**, con referencia catastral 0209201DD5800N0001QJ, solicitado por **MARIA DOLORES FERNÁNDEZ COLLADOS**, siempre y cuando se



Ajuntament d' Andratx

cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas por el Técnico municipal del departamento de Patrimonio en su informe de fecha 11 de noviembre de 2025:

- *«Es prioritzarà l'ús dels morters amb calç transpirable o hidròfugs compatibles amb la transpiració del morter.*
- *El cromatisme a emprar en la nova capa pictòrica serà similar a l'existent o haurà d'harmonitzar amb la composició estètica i cromàtica de l'edificació.*
- *La restauració del sòcol es realitzarà prioritzant una renovació però amb materials tradicionals.*
- *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 expedient de disciplina.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
- Zonificación: **AN·P2. Vivienda Plurifamiliar 2- Catálogo de Patrimonio-ficha 321-AC.**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad de: **OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (84.132,97.-€).**

3.- Plazos:

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



Ajuntament d' Andratx

Plazo para la finalización de las obras: **36 meses.**

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '23:** aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 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 51 de 22/04/2023).
- **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).

Modificación 1. El Pleno del Consejo de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 3 de junio de 2010, se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 1 del Plan Territorial de Mallorca (BOIB 90 de 15 de junio de 2010), por tanto su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca.

Modificación 2. El Pleno del Consejo de Mallorca en sesión llevada a cabo el día 13 de enero de 2011, se acordó aprobar definitivamente la modificación núm. 2 del Plan Territorial Insular de Mallorca (BOIB 18 ext. de 4 de febrero de 2011), por tanto su contenido queda incorporado en la ordenación territorial vigente para la isla de Mallorca.

Modificación 3. El Pleno del Consejo Insular de Mallorca de 11 de mayo de 2023 ha aprobado la modificación núm. 3 del Plan territorial insular de Mallorca (Boletín Oficial de las Islas Baleares -BOIB- núm. 73, de día 3 de junio de 2023).

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 255.6 del RLUIBM, la persona promotora de las obras deberá comunicar el inicio de las mismas, al menos con diez días de antelación.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

QUINTO.- Dar traslado a la Unidad de Gestión Tributaria a los efectos oportunos.

- El Presupuesto (PEM) inicial de las obras a ejecutar asciende a la cantidad



Ajuntament d' Andratx

de: **OCHENTA Y CUATRO MIL CIENTO TREINTA Y DOS EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (84.132,97.-€).**

Expedient 9006/2025. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **9006/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, solicitado por la entidad **MIURA MARE VERWALTUNGS GMBH**, situada en **C/ LLIMONER, 3 – CAMP DE MAR (ANDRATX) LO 41/2018 (Exp.5976/2018)** , 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 1 de diciembre de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina **LO 41/2018 (Exp.5976/2018)**, siendo notificado a la parte interesada en fecha 12 de diciembre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13736). Expediente n.º 5976/2018.

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

2º.- En fecha 16 de mayo de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de ejecución de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5809). Consta informe técnico favorable de fecha 12 de junio 2024, con la siguiente observación: *“Que la documentació aportada s’ajusta essencialment a les determinacions del projecte bàsic aprovat LO 41/2018 (5976/2018), per la qual cosa s’informa **FAVORABLEMENT**, al projecte d’execució presentat en data 16/05/2024 amb E-RE-5809, amb nº de visat 11/04599/24 de data 15/05/2024, i a la documentació presentada en data 11/06/24 amb E-RE-6803, amb nº de visat 11/05456/24 de data 10/06/2024, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d’obres.”* (expediente n.º4305/2024).

3º.- En fecha 4 de noviembre de 2025, el interesado registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º LO 41/2018 (Exp.5976/2018) (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14346), en el que consta certificado del Arquitecto director de las obras, señalando que la obra se encuentra ejecutada al 35%, quedando pendiente de ejecutar el 65% de la obra.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico en relación a la solicitud de la 1ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina situada en C/Llimoner, 3 – Camp de Mar (Andratx), LO 41/2018 (Exp.5976/2018).

Entre la documentación registrada en fecha 4 de noviembre de 2025, consta certificado del Arquitecto director de las obras, señalando que la obra se encuentra ejecutada al 35%, quedando pendiente de ejecutar el 65% de la obra.

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 LO 41/2018 (Exp.5976/2018), 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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

«5. Cuando la licencia de obras se haya solicitado y obtenido mediante la presentación de un proyecto básico, será preceptiva, en el plazo máximo de seis meses desde su concesión, la presentación del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones de aquel. El acto administrativo de otorgamiento de la licencia indicará expresamente este deber, y la falta de presentación del proyecto de



Ajuntament d' Andratx

ejecución dentro de este plazo implicará, por ministerio legal, la extinción de los efectos, en cuyo caso se solicitará una nueva licencia.

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

Visto que, se otorgó licencia urbanística del expediente LO 41/2018 (Exp.5976/2018) el 1 de diciembre de 2023, y se notificó a la parte interesada en fecha 12 de diciembre de 2023.

Por tanto, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia licencia finalizaba el día 12 de junio de 2023. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 16 de mayo de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5809), por lo tanto, dentro del plazo legalmente establecido (expediente n.º 4305/2024).

En fecha 12 de junio de 2024, se emite informe con la siguiente observación: *“Que la documentació aportada s’ajusta essencialment a les determinacions del projecte bàsic aprovat LO 41/2018 (5976/2018), per la qual cosa s’informa **FAVORABLEMENT, al projecte d’execució presentat en data 16/05/2024 amb E-RE-5809, amb n.º de visat 11/04599/24 de data 15/05/2024, i a la documentació presentada en data 11/06/24 amb E-RE-6803, amb n.º de visat 11/05456/24 de data 10/06/2024, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d’obres.**”* (expediente n.º 4305/2024).

El informe técnico fue notificado a la parte interesada en fecha 17 de junio de 2024, transcurrido un mes desde la presentación del proyecto de ejecución.

CUARTO.- Visto lo anterior, en cumplimiento del precepto anterior y en cuanto a los requisitos exigidos, el plazo de finalización para la ejecución de la obra finalizaba el **16 de junio de 2026**, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 4 de noviembre de 2025 se ha realizado antes del



Ajuntament d' Andratx

vencimiento del plazo.

QUINTO.- 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 la 1ª prórroga de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina situada en C/Llimoner, 3 – Camp de Mar (Andratx), LO 41/2018 (Exp.5976/2018), por los motivos anteriormente expuestos.

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 la **1ª PRÓRROGA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, solicitado por la entidad **MIURA MARE VERWALTUNGS GMBH**, situada en **C/ LLIMONER, 3 – CAMP DE MAR (ANDRATX) LO 41/2018 (Exp.5976/2018)**, por los motivos anteriormente expuestos.

SEGUNDO.- El plazo máximo para la ejecución de las obras es de **12 meses**, a contar desde la finalización del plazo inicialmente otorgado.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

a) En 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 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 9547/2023. LLicència d'Ocupació o Primera Utilització	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9547/2023**, incoado en este Ayuntamiento por Silvia Baeza Moyano en representación de **KAI JURGEN BIERICH**, correspondiente a la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA FAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, (CFO de Exp. 2297/2018 (antes LO-089/2017), situada en la **CL**



Ajuntament d' Andratx

PEDRO FERRER 33 Es:E Pl:00 Pt:O (TM Andratx), con referencia catastral 0311308DD5801S0001OL, en cumplimiento de los artículos 371 del Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, 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 26 de septiembre de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de **REFORMA DE VIVIENDA FAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**, (CFO de Exp. 2297/2018 (antes LO-089/2017) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-9312).

2º.- En fecha 21 de noviembre de 2023, vista la solicitud presentada, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2023-S-RE-12922).

3º.- En fecha 27 de noviembre de 2023 y en fecha 7 de diciembre de 2023, presentó la documentación requerida y abonó las tasas correspondientes respectivamente, presentando por registro el justificante del pago realizado (R.G.E. n.º 2023-E-RE-11705/R.G.E. n.º 2023-E-RE-12022).

4º.- En fecha 12 de diciembre de 2023, se notificó a la parte interesada cita de inspección final de obra (R.G.S. n.º 2023-S-RE-13749).

5º.- En fecha 12 de marzo de 2024, la parte interesada presenta los planos as built (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2914).

6º.- En fecha 21 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable condicionado:

«2. INFORME TÈCNIC:

En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per la senyora SILVIA BAEZA MOYANO en representació de la senyora KAI JURGEN BIERICH, amb RGE núm. 2023-E-RE-9312, dia 26 de setembre de 2023 i posteriors, per a l'obtenció de



Ajuntament d' Andratx

*la llicència d'ocupació o de primera utilització de la reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres, expedient número 2297/2018 (abans LO-089/2017), atorgada per JGL en sessió celebrada dia 28/02/2020, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, **s'informa que:***

1. Consta **certificat final d'obra**, visat pel COAIB amb número 11/08343/23 de dia 22/08/2023.
2. Consta **certificat del cost real** on figura un import total de 117.487,00 €, signada pel promotor, arquitecta, aparellador i constructor, de dia 20 de setembre de 2023.
3. Conjuntament amb la sol·licitud de primera ocupació s'adjunta documentació que reflecteix modificacions que s'han executat en el transcurs de l'obra.

Les modificacions consisteixen en:

- Redistribució del dormitori principal.
- Redistribució de bany en planta baixa.
- S'indica la ubicació d'armaris en terrassa superior de planta segona.
- Es modifica la ubicació de dos obertures de façana a la terrassa superior de planta segona.

D'acord amb el que disposa la «Instrucció de l'àrea d'urbanisme pel que es refereix al requeriment de documentació per a la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització» de data 7 de gener de 2016, es va determinar la possibilitat de tramitar modificacions no substancials (documentació actualitzada o «as built») amb la tramitació de la llicència d'ocupació o primera utilització als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal, per tant, les modificacions presentades al present expedient poden tramitar-se juntament amb la sol·licitud de la llicència d'ocupació, sense necessitat de paralització de les obres ni tramitació prèvia.

4. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu dia 19 de desembre de 2023, es comprova que les obres s'ajusten essencialment al projecte (MTO sense paralització) amb visat COAIB núm. 11/08294/23 de dia 04/08/2023, i els plànols «as built».
5. S'utilitza, per a calcular la despesa real de les obres executades, el mètode simplificat de pressuposts de referència, en base als costos de l'edificació de



Ajuntament d' Andratx

les Illes Balears, del COAIB.

PEM = Σ (Superfície en m² x Q x M x Coeficient C) x Mòdul del mes (€/m²)

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

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

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

PEM= Pressupost d'Execució Material (a data de sol·licitud de presentació del modificat)

	sup (m ²)		Q	M	C	PEM	
Reforma habitatge	185,5	0,7	1	1	2,40	530,20	165.231,52
Reforma exteriors	94,75	0,7	1	1	0,06	530,20	2.109,00
PEM Total							167.341,45

*El pressupost de les obres ascendeix a **167.341,45 €***

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor. actualitzades
2297/2018 (abans LO089/2017)	Projecte bàsic i d'execució de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres (atorgada per JGL en sessió celebrada dia 28/02/2020).	117.487,00 €	
CFO (+MTO) 9547/2023	Llicència d'ocupació o de primera utilització (en tramitació)	117.487,00 €	167.341,45 €

S'adjunten fotografies de la visita realitzada en data de 19 de desembre de 2023



Ajuntament d' Andratx

[..]

Conclusió

*Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, sense perjudici del que informi el tècnic de Patrimoni.*

No es podrà atorgar el certificat municipal acreditatiu de final d'obra sense l'informe favorable de Patrimoni.»

7º.- En fecha 2 de abril de 2024, se emite informe del Técnico de Patrimonio, en el que se informa lo siguiente:

«INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud d'un informe vinculant per habilitar el Certificat Municipal Acreditatiu de la Finalització d'obres de llicència de primera ocupació i modificació d'obres de les obres de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres protegit., localitzat al Carrer Pedro Ferrer, número 33. del sòl urbà d'Andratx amb la referència cadastral 5979901DD4768S0001UU i que es troba protegit tant amb la fitxa individualitzada 21 AC i un grau Parcial com amb la fitxa 71 CH corresponent al Centre Històric des Pantaleu, Pou Amunt i S'Almudaina, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i conforme a la documentació existent en aquesta administració, segons les prescripcions establertes als informes del tècnic de Patrimoni amb dates del 23 de maig de 2020, del 13 de febrer de 2020, i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- Amb data del 12 de desembre de 2023, es realitza l'encàrrec, per part de la unitat de llicències d'obres, per realitzar el corresponent informe per al certificat d'acreditació de primera ocupació i modificació de l'obra de referència. Amb aquest motiu, es cita per realitzar la inspecció final el dia 19 de desembre de 2023

Segon.- Atès l'existència de diverses prescripcions establertes als informes del tècnic municipal de patrimoni s'ha revisat la documentació aportada conjuntament amb la visita in situ i s'ha pogut constatar que no s'ha executat tal com es trobava aprovada amb prescripcions per el informe del tècnic municipal de Patrimoni amb data del 13 de febrer de 2020. Especialment en relació a la ubicació de les rajoles hidràuliques històriques, la composició estètica de les façanes, la ubicació de



Ajuntament d' Andratx

materials damunt de les fioles motllurades i la modificació dels pilars d'accés al jardí.

Tercer.- Dins el registre d'entrada núm. 2023-E-RE-9312 amb data del 26 de setembre de 2023 es va aportar la documentació en relació al final d'obra i les modificacions executades junt amb només tres fotografies de l'edificació protegida. Modificant de forma considerable algunes de les prescripcions establertes en l'aprovació de la llicència d'obres. Encara que justificant qualcuna d'ells com és la modificació del trespol hidràulic i la seva reubicació.

Quart.- Dins el registre d'entrada núm. 2024-E-RE-2914 amb data del 12 de març de 2024 es va aportar nova planimetria «As Built» que reflexa les modificacions executades en el transcurs de les obres i l'estat definitiu de les obres.

Cinquè.- Examinada tota la documentació aportada dins aquest expedient es comprova que no s'ha presentat la documentació exhaustiva realitzada per un per un tècnic competent, tant de les obres interiors com exteriors d'aquesta edificació. Ni es troba justificada la modificació de les façanes, els aterracats esgrafiats ni la modificació de la coloració.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni l'esmena de les següents deficiències:

1. **Manca la memòria definitiva amb la documentació exhaustiva realitzada pels tècnics competents anomenats a la llicència.**
2. **S'haurà de substituir l'actual i renovat morter de la façana sud degut a que no presenta la tipologia d'esgrafiat que va originar la seva protecció. Per tant, és necessària la seva reconstrucció exacta de l'esgrafiat i la seva disposició.**
3. **La coloració actual de les façanes amb una tonalitat de groc albero no és la típica coloració dels edificis d'aquest municipi ni de l'illa de Mallorca. Ni es va consensuar la coloració amb el tècnic municipal de patrimoni. Per tant, s'haurà de substituir per una coloració terrosa més semblant a l'original.**
4. **L'emmarcament de les finestres del primer pis de la façana sud s'han de presentar amb la disposició original reculada de la línia vertical de la façana i emmarcant tota la finestra.**
5. **Les fioles motllurades del primer pis han estat objecte d'una modificació**



Ajuntament d' Andratx

substancial amb morter que no deixa apreciar la seva composició original. Aquesta modificació s'haurà d'eliminar i deixar tal com estaven els elements escultòrics. Junt amb la nova fiola superposada que s'haurà de retallar fins a la línia de l'antiga.

6. *S'haurà de restituir els elements escultòrics a mode de capitell amb totxo vermell que ocupava tres part del perímetre dels pilars, a excepció de la part interna, que conformen l'entrada des del carrer al jardí.»*

8º.- En fecha 8 de abril de 2024, se notifica a la persona interesada requerimiento para la subsanación de las deficiencias en base al informe emitido por el Técnico de Patrimonio (RG.S. n.º 2024-S-RE-4512).

9º.- En fecha 16 de abril de 2024, se emite informe del Jefe de la Unidad de Cartografía.

10º.- La parte interesada presentó los siguientes registros:

- En fecha 2 de mayo de 2024, presentan informe final de seguimiento arqueológico (R.G.E. n.º 2024-E-RE-5204).
- En fecha 7 de mayo de 2024 , solicitan ampliación del plazo para subsanar las deficiencias del informe del Técnico de patrimonio (R.G.E. n.º 2024-E-RE-2914).
- En fecha 5 de junio de 2024, reiteran ampliación del plazo (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6606).

11º.- En fecha 25 de junio de 2024, se le notifica a la parte interesada el Decreto n.º 2024-2321 de fecha 20 de junio de 2024, por el cual se le resuelve lo siguiente:

“PRIMERO. *Conceder la ampliación del plazo otorgado para subsanar las deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 2 de abril de 2024 y notificadas en fecha 8 de abril de 2024 (R.G.S. n.º 2024-S-RE-4512), en relación a la solicitud de la emisión del Certificado Municipal acreditativo de la finalización de las obras de reforma de vivienda unifamiliar entre medianeras (CFO de 2297/2018), para las obras situadas en carrer Pedro Ferrer, 33 Es:E Pl:00 Pt:O de Andratx*,** otorgando un plazo de **quinze (15) días** para ello, contados a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación. [...]”**

13º.- En fecha 19 de julio de 2024, la parte interesada presenta documentación para



Ajuntament d' Andratx

subsanan las deficiencias (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8356).

14º.- En fecha 6 de julio de 2025 y 7 de julio de 2025, la parte interesada presenta documentación para subsanar las deficiencias, por haberse concluido las obras de la licencia Exp. 6349/2024 y solicitan que se tramite la solicitud de licencia (R.G.E. n.º 2024-E-RE-8356).

15º.- En fecha 5 de diciembre de 2025, se emite informe favorable del Técnico de Patrimonio, en el que se informa lo siguiente:

«INFORME TÈCNIC

En relació a la tasca número T/2024/6921 amb data de 10 de maig de 2024 per realitzar un informe vinculant per habilitar el Certificat Municipal Acreditatiu de la Finalització d'obres de la Llicència de primera ocupació i modificació d'obres de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres protegit i catalogat dins un centre històric d'Andratx, situat al carrer Pedro Ferrer número 33, amb la referència cadastral 0311308DD5801S0001OL, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud. Per tant, conforme a les a documentació aportada en els darrers registres, l'existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- Antecedents de fet.

Expedients relacionats:

- 7. 2025/2018 CP.** Actuacions de neteja i demolició d'envans i altres. Atorgada
- 8. 2297/2018 LOCP.** 89/2017 LO. Atorgada
- 9. 8047/2021. Denúncia.**
- 10. 4050/2024 CT.** Canvi de titularitat*.***
- 11. 6439/2024. LOSP.** Restauració de façanes. Atorgada.
- 12. 8440/2024 LOSP.** Petites obres de millora exterior. Atorgada

En data 28 de febrer de 2020, es va concedir la Llicència d'obres amb projecte núm. 2297/2018 (89/2017 LO) emparada en l'acord de la Junta de Govern Local en sessió celebrada dia 28 de febrer de 2020. Llicència condicionada a les prescripcions establertes al informe favorable condicionat del tècnic municipal de Patrimoni.

En data 26 de setembre de 2023 amb el registre d'entrada núm. 2023-E-RE-9312 es sol·licita l'obtenció de la Llicència de Primera Ocupació.



Ajuntament d' Andratx

En data 2 d'abril de 2024 aquest tècnic redacta un informe acreditatiu pel certificat de final d'obra i llicència de primera ocupació junt amb modificat d'obres de reforma. Informe on es conclou la demanda d'esmena d'un conjunt de deficiències documentades corresponents tant a la documentació que s'ha de presentar com a la tipologia, cromatismes i composicions de les obres efectuades.

En data 2 de maig de 2024 es presenta per registre d'entrada número 2024-E-RE-5204 el informe final del seguiment arqueològic corresponent a la memòria que es trobava dins les condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.

Dia 7 de maig de 2024 amb registre d'entrada 2024-E-RE-5388 i dia 5 de juny de 2024 amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-6606 es sol·licita pròrroga del termini de finalització degut a la impossibilitat d'executar l'esmena de deficiències dins el termini establert inicialment.

Ampliació atorgada segons Decret 2024-2321 de dia 20 de juny de 2024.

En data 19 de juliol de 2024 es registra amb el núm. 2024-E-RE-8356 la sol·licitud de vincular aquest expedient amb la llicència 6349/2024. Llicència de restauració de façanes que dona resposta a la principal deficiència documentada al informe del tècnic de Patrimoni amb data 2 d'abril de 2024.

Dia 6 de juliol de 2025 es registra amb el núm. 2025-E-RE-9145 la notificació de finalització de les obres aprovades dins l'expedient 6349/2024, l'aportació de la documentació complementària i establerta als condicionants de l'àrea de Patrimoni i l'esmena de deficiències de l'expedient relacionat 9547/2023 CFO.

En data 7 de juliol de 2025 es registra d'entrada amb el núm. 2025-E-RE-9207 la sol·licitud de continuar la tramitació del CFO i LPO (9547/2023) degut a que s'han finalitzat les obres per esmenar les deficiències documentades pel tècnic de Patrimoni.

En data 3 de desembre de 2025 aquest tècnic informà favorablement la correcta execució i finalització de les obres emparades per la llicència 6349/2024.

Segon.- Documentació aportada.

Examinada la documentació aportada es comprova el següent:

- 1. Memòria gràfica-documental de les obres realitzades i controlades pels*



Ajuntament d' Andratx

tècnics assignats al trobar-se elements de caire arqueològic.

2. *Instància on fan constar que les esmenes relacionades amb les façanes i l'accés a l'habitatge es troben resoltes dins la llicència 6349/2024.*

Tercer.- Inspecció tècnica.

Al llarg de l'any 2024 i 2025, i especialment dia 27 de juny de 2025, el servei tècnic de Patrimoni realitzà diverses visites d'inspecció a l'immoble. Comprovant el següent:

6. *Les obres s'han finalitzat completament tant en relació a la llicència 2297/2018 i el seu CFO 9547/2023 com a la llicència 6349/2024.*
7. *S'ha comprovat que la composició estètica i cromàtica s'ha executat segons les mostres in situ proposades i revisades per aquest tècnic. Harmonitzant i restaurant la composició original dels trams esgrafiats.*
8. *S'ha restaurat la composició de l'emmarcat de les finestres tal com estava en origen reculat de la línia vertical de la façana i emmarcant tota la finestra.*
9. *S'han restaurat correctament les fioles motllurades eliminant els afegitons moderns i retallant la fiola superposada fins a la línia de la fiola antiga.*
10. *S'han recuperat, restaurat o reconstruïts les motllures a mode de capitell dels pilars del pati. Encara que el cromatisme s'han adaptat als existents en general per harmonitzar correctament tot el conjunt.*
11. *S'han restituint els elements escultòrics a mode de capitell dels pilars que donen accés a l'habitatge.*
12. *No s'aprecien infraccions urbanístiques ni augments de volumetria o altres tipus d'obres no autoritzades.*

Quart.- Anàlisi del compliment de condicionants de Patrimoni.

D'acord amb l'informe de Patrimoni previ a la llicència, es verifica el compliment dels punts següents:

Condicionant	Comprovació	Valoració
<i>Memòria gràfica i documental</i>	<i>S'ha presentat memòria gràfica i documental signada per tècnics competents. I nova memòria gràfica i documental de la restitució de les</i>	<i>Favorable</i>



Ajuntament d' Andratx

	<i>façanes.</i>	
<i>Restitució de la composició estètica i cromàtica.</i>	<i>Execució harmoniosa i seguint mostres in situ comprovades.</i>	<i>Favorable</i>
<i>Cautela arqueològica</i>	<i>Executada i registrada dins la memòria gràfica i documental</i>	<i>Favorable</i>
<i>Restitució pilastres d'accés</i>	<i>Execució de restitució de capitells i cromatisme.</i>	<i>Favorable</i>
<i>Altres obres</i>	<i>No s'han executat altres obres</i>	<i>Favorable</i>

Cinquè.- Conclusió i Proposta.

Atès les inspeccions realitzades i comprovada la documentació, es verifica que les obres executades dins la llicència 6349/2024 esmenen les deficiències documentades al informe del tècnic de patrimoni amb data 2 d'abril de 2024 en relació a l'expedient 9547/2023. Ajustant-se als condicionants de la llicència, complint la normativa urbanística i sectorial aplicable. I, especialment, que s'han donat compliment als condicionants tècnics en matèria de protecció del patrimoni històric establerts en l'expedient.

Presentant un estat de conservació de l'immoble adequat i trobant-se en condicions adequades d'ús.

Per tot l'anterior s'informa, des de l'àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquesta obra a l'efecte de:

- ***Acreditar la correcta finalització de les obres emparades en la llicència núm. 6349/2024.***
- ***Acreditar l'esmena de deficiències de la llicència núm. 9547/2023 CFO.***
- ***Remetre l'expedient als serveis jurídics per a la seva aprovació i atorgament del Certificat de Final d'Obra i de la Llicència de primera ocupació.»***

16º.- En fecha 4 de febrero de 2026, se emite informe complementario favorable de la Arquitecta Municipal, en el que se informa lo siguiente:

«2. INFORME TÈCNIC COMPLEMENTARI:

Atès que d'acord amb l'article 53.4 de la Llei 7/2024, d'11 de desembre, de mesures



Ajuntament d' Andratx

urgents de simplificació i racionalització administratives de les administracions públiques de les illes Balears, l'ajuntaments han d'enviar una còpia de les llicències d'ocupació o de primera utilització que atorguin al Consell d'Insular de Mallorca. Atès que l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cadascuna de les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb esment exprés al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre. Per tot això, s'informa que en relació al certificat de primera ocupació corresponent amb l'expedient 9547/2023 sol·licitat, es correspondria amb 1 habitatge i un total de 4 places.

*Per tot això, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament del certificat municipal acreditatiu de final d'obra, sense perjudici del que informi el tècnic de Patrimoni.*

Consta informe favorable de Patrimoni de data 05/12/2025.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de reforma de vivienda familiar entre medianeras, (CFO de exp. 2297/2018 (antes LO-089/2017)), situada en la C/ Pedro Ferrer 33 es:e pl:00 pt:o (TM Andratx).

Entre la documentación registrada consta el certificado final de obras, emitido por el director de la obra, con visado por el COAIB con n.º 11/08343/23 de fecha 4 de agosto de 2023 y los planos «as built»

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 del Reglamento de la Ley 2/2014, de 25 de marzo (RLOUS).

TERCERO.- Es de aplicación el artículo 146.1. m) de la LUIB, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes:

“La primera ocupación o utilización de los edificios o instalaciones en general”.

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 338 del RLOUS, el cual



Ajuntament d' Andratx

indica que:

“Artículo 338. Requisitos para el otorgamiento de licencias de primera ocupación. El ayuntamiento no podrá otorgar la licencia de primera ocupación o utilización a que se refieren el artículo 134.1.m) de la LOUS y el artículo 382 de este Reglamento, a ninguna edificación o instalación hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:

a) La recepción de las obras de urbanización que afecten a la edificación o instalación de que se trate, previa la tramitación del procedimiento que corresponda de entre los regulados en los artículos anteriores de la presente subsección segunda.

b) La prestación, de manera efectiva, y por parte de las compañías suministradoras, de los servicios urbanísticos correspondientes.”

CUARTO.- De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable y en el régimen jurídico de las licencias urbanísticas, la licencia de ocupación o de primera utilización únicamente pueden otorgarse cuando las obras ejecutadas se ajustan íntegramente a la licencia concedida previamente.

Del informe técnico emitido, que consta en el expediente y que tiene carácter preceptivo, se desprende que las obras ejecutadas se ajustan a la licencia otorgada.

En consecuencia, concurre el presupuesto jurídico necesario para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, procediendo su otorgamiento.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 21 de marzo de 2024, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable a efectos de otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra, sin perjuicio del que informe el técnico de Patrimonio. Señalando que *“no se podrá otorgar el certificado municipal acreditativo de final de obra sin el informe favorable de Patrimonio.*

Consta en el expediente, que en fecha 5 de diciembre de 2025, se emitió informe favorable del Técnico de Patrimonio, para el otorgamiento del Certificado de Final de Obra y de la Licencia de primera ocupación.

SEXTO.- De conformidad con el artículo 53.2 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, en la licencia de ocupación o de



Ajuntament d' Andratx

primera utilización debe constar el número de plazas en la vivienda.

Expedient 4910/2019. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística 4910/2019, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha 15 de junio de 2017, la inspectora municipal emitió informe de la inspección realizada el 14 de junio de 2017 en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW). Hace constar que se trata de un edificio catalogado AC356, Grado de protección parcial, clasificación: suelo urbano y calificación: PAII PlurifamiliarII. Indica lo siguiente:

«La inspectora de obras que suscribe, informa a esta unidad, en relación al expediente Den 42/2017, donde figura un informe del técnico municipal de Patrimonio de fecha 30 de mayo de 2017, que advierte que se han realizado obras en la dirección arriba indicada, según solicitud realizada al Ayuntamiento con nº de expediente CP 12/2017. No obstante se ha sustituido la carpintería exterior por una nueva de tipología metálica.

Personada en el emplazamiento arriba indicado y habiendo realizado la inspección ocular se observa que se han realizado y acabado las tareas de reforma de cubierta y fachada.

Revisada la documentación contenida en la CP 12/2017 se comprueba que el cambio de carpinterías exteriores no está contemplado en el presupuesto. Se han sustituido 5 persianas mallorquinas de madera por otras metálicas».

2º.- En fecha 1 de septiembre de 2017, el arquitecto técnico municipal emitió informe de valoración cautelar de las obras sin licencia en el que hace constar que:

La valoración total de las obras es de 1.026,88 €.

El plazo de ejecución de reposición de las obras se estima en 1 mes.

Las obras NO son legalizables (norma 35.5 - NNSS'2007).

3º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 6 de octubre de 2017, acordó iniciar un procedimiento de restablecimiento del orden jurídico



Ajuntament d' Andratx

perturbado y un procedimiento sancionador con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en la Av. Bartomeu Esteva, 20 de Andratx contra la Sra. Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y.

El anterior acuerdo se notificó al interesado el 31 de octubre de 2017.

4º.- En fecha 7 de noviembre de 2017, RGE núm. 13351, la interesada solicita que pase el celador municipal y el técnico de patrimonio municipal para constatar que ha restablecido el orden jurídico perturbado.

5º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de diciembre de 2017, acordó designar como Instructor del expediente de infracción al Sr. Pau Vidal Navidad.

6º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 7 de junio de 2019, acordó designar como Instructora del expediente de infracción a la Sra. Ariadna Casablanca García.

7º.- En fecha 31 de octubre de 2019, el celador municipal emitió informe de inspección en el que hace constar lo siguiente:

«Personado en la citada ubicación y tras haber realizado una inspección ocular se puede observar la instalación de 5 persianas metálicas. Se ha podido comprobar, que el estado actual concuerda con el del informe emitido por la Inspectora Municipal Cristina Salinas Sanz en fecha 14 de junio de 2017».

8º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 8 de noviembre de 2019, acordó:

"1.- DECLARAR LA CADUCITAT I ACORDAR L'ARXIU DE L'EXPEDIENT de disciplina urbanística 118/2017 IU iniciat el 6 d'octubre de 2017 per acord de la Junta de Govern Local.

2.- APRECIAR LA PRESCRIPCIÓ de la presumpta infracció urbanística per la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant consistents en substitució de cinc persianes mallorquines de fusta per altres metàl·liques en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referència cadastral núm. 0404612DD5800S0001WW).

3.- INICIAR el procediment de restabliment de la legalitat urbanística i de la realitat



Ajuntament d' Andratx

física alterades contra la Sra. Antonia Enseñat Ros, amb DNI núm. 4298XXXX-Y, en concepte de propietària, per la realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant consistents en substitució de cinc persianes mallorquines de fusta per altres metàl·liques en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referència cadastral núm. 0404612DD5800S0001WW), i com a conseqüència:

[...]".

9º.- En fecha 2/01/2020 la Administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm.4910/2019. En el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 08 de novembre de 2019, la caducitat i acord d'arxiu de l'expedient 118/2017 i l'inici d'expedient de restabliment.

Vist que l'Acord es va notificar a de l'interessada, la Sra. Antonia Enseñat Ros en data 22/11/2019. mitjançant correu certificat .

Vist que el termini per presentar un recurs de reposició, era del 23/11/2019 al 23/12/2019.i a data actual no s'ha presentat cap recurs

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la Instructora de l'expedient ARIADNA CASABLANCA GARCIA per tal de fer informe jurídic proposta per tal de continuar amb la tramitació de l'expedient de restabliment".

10º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 3 de junio de 2020, acordó nombrar Instructora del procedimiento a M^a FRANCISCA RUIZ ROIG y Secretaria del mismo a JERONIMA BALAGUER BARCELÓ.

11º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 2 de octubre de 2020, acordó ORDENAR EL RESTABLECIMIENTO DE LA REALIDAD FÍSICA ALTERADA a Dña. Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, por la sustitución de cinco persianas mallorquinas de madera por otras metálicas en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW), lo que implica la demolición o reconstrucción de las obras constitutivas de infracción urbanística, la restitución de los terrenos a su estado anterior, y el cese definitivo de los actos y de los usos desarrollados y de cualesquiera servicios públicos.

12º.- En fecha 21 de abril de 2021 la Administrativa emite la diligencia siguiente:



Ajuntament d' Andratx

"[...] a data actual segons el documents que tenc el meu abast no s'han presentat recurs de reposició ni projecte de restitució.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d' urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a incoar expedient de multes coercitives".

13º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 14 de mayo de 2021, acordó:

"PRIMERO.- INCOAR expediente para la imposición de multas coercitivas contra Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, hasta el cumplimiento de la orden de reposición de la realidad física en su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW), por un importe cada vez de 600,00 €, con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores, hasta la imposición de doce multas coercitivas si persiste el incumplimiento de la orden de restablecimiento.

SEGUNDO.- CONCEDER un trámite de audiencia a las personas interesadas por un plazo de 15 días, a fin de que pueda alegar y presentar los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

[...]"

El acuerdo se notificó a la interesada en fecha 26 de mayo de 2021.

14º.- En fecha 11 de agosto de 2021 la Administrativa emite la diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 14 de maig de 2021 de incoar expedient imposició multes coercitives.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 26/05/2021.

El termini per presentar al•legacions, documents i justificants que estimi pertinents era del 27/05/2021 a 17/06/2021, i a data actual no s'ha presentat cap escrit



Ajuntament d' Andratx

d'al·legacions.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d' urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la primera multa coercitiva".

15º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el 20 de agosto de 2021, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la primera multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior por las actuaciones realizadas sin título habilitante en la Av. Bartomeu Esteva, 20 Andratx (referencia catastral núm. 0404612DD5800S0001WW) consistentes en *"Sustitución de cinco persianas mallorquinas de madera por otras metálicas"*, apercibiéndoles que la persistencia del incumplimiento supondrá la imposición automática de nuevas multas por el mismo importe con una periodicidad mínima de un mes y una periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.

16º.- En fecha 1 de diciembre de 2021, la Administrativa emite la Diligencia siguiente:

"Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 20 d'agost de 2021 d'imposició de la primera multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 02/09/2021.

El termini per presentar al·legacions, documents i justificants que estimi pertinents era del 03/09/2021 a 02/10/2021, i a data actual no s'ha presentat cap escrit d'al·legacions.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la segona multa coercitiva".



Ajuntament d' Andratx

17º.- La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 17 de diciembre de 2021, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la segunda multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

18º.- En fecha 9 de mayo de 2022 Catastro informa sobre la titularidad:

“Referencia catastral

0404612DD5800S0001WW

Localización

AV BARTOMEU ESTEVA 20 Es:E Pl:00 Pt:O

07150 ANDRATX (ILLES BALEARS)

Apellidos Nombre/Razón Social

ENSEÑAT ROS ANTONIA

NIF/NIE

*4298****Y*

Domicilio fiscal

Derecho

100,00% de Propiedad

Fecha de la alteración

22/05/2012”.

19º.- En fecha 9 de mayo de 2022 la administrativa de Disciplina emite la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 17 de desembre de 2021 d'imposició de la segona multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:



Ajuntament d' Andratx

- SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 09/02/2022 (BOE Núm. 34).

El termini per presentar recurs de reposició era del 10/02/2022 a 09/03/2022, i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la tercera multa coercitiva”.

20º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 13 de mayo de 2022, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la tercera multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

21º.- En fecha 15 de julio de 2022 la administrativa de disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 13 de maig de 2022 d'imposició de la tercera multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 31/05/2022.

El termini per presentar recurs de reposició era del 01/06/2022 a 30/06/2022, i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la cuarta multa coercitiva”.

22º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 22 de julio de 2022, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la cuarta multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.



Ajuntament d' Andratx

23º.- En fecha 14 de octubre de 2022 la administrativa de disciplina emitió la diligencia siguiente:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 22 de juliol de 2022, d'imposició de la quarta multa coercitiva.

Vist que l'Acord es va notificar al següent interessat:

- SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 28/07/2022.

El termini per presentar recurs de reposició era del 29/07/2022 a 29/08/2022, i a data actual no s'ha presentat cap recurs.

Així mateix , segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.

Vist tot l' anteriorment transcrit es remet a la TAE d'urbanisme per tal de fer informe jurídic proposta en referencia a la imposició de la quinta multa coercitiva.”

****24º.-****La Junta de Gobierno Local, en fecha 10 de marzo de 2023, acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la quinta multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

25º.- El interesado en fecha de 10 de julio de 2023, presentó ante esta Ayuntamiento (2023-E-RC-4005) escrito mediante el cual indican que han llevado a cabo el restablecimiento de la legalidad urbanística, sustituyendo las cinco persianas metálicas, por cinco persianas mallorquinas de madera. Así mismo, adjuntan factura con el imp

26º.- En fecha de 5 de marzo de 2024, la Celadora de Obras emite informe mediante el cual indica:

“III) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació, es comprova que s'han restituït 4 persianes. Es dir, les tres persianes de la planta pis i una de la planta baixa, a dia d'avui son de fusta. Quedant una persiana de alumini.»

27º.- La Junta de Gobierno Local, en fecha 8 de marzo de 2024, acordó imponer a



Ajuntament d' Andratx

Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la sexta multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

28º.- En fecha de 24 de julio de 2024, el interesado presentó ante esta Ayuntamiento (2024-E-RC-4573) escrito mediante el cual indica que procederá a sustituir la persiana restante.

29º.- En fecha de 10 de abril de 2025, la Auxiliar Administrativa de Disciplina emite informe diligencia:

“Diligència per fer constar que en referència a l'expedient de disciplina urbanística Núm. 4910/2019 (IU 118/2017-DEN 42/2017), en el qual es va aprovar per JGL celebrada en sessió ordinària de data 8 de març de 2024, d'imposició de la sisena multa coercitiva. Atès que l'Acord es va notificar al següent interessat:

SRA. ANTONIA ENSEÑAT ROS, en data 17/07/2024. El termini per presentar recurs de reposició era del 18/07/2024 a 17/08/2024, i a data actual s'ha presentat escrit amb RGE nº 2024-E-RC-4573 en data 24/07/2024. Així mateix, segons els documents que tenc al meu abast, no s'ha presentat cap projecte de restitució davant l'Àrea de Gestió de Llicències.”

30º.- En fecha de 16 de abril de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó imponer a Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y, la séptimo multa coercitiva de 600,00 € por incumplir la orden de reposición de la realidad física a su estado anterior.

31º.- En fecha de 28 de mayo de 2025, el interesado presentó escrito de alegaciones (RGE 2025-E-RE-3211) indicando que la restitución estaba realizada.

32º.- En fecha de 5 de febrero de 2026, la Celadora Municipal emite informe de inspección en el que indica que:

“IV) Descripció dels actes:

Personada en la citada situació, es comprova que s'han restituit 5 persianes. Es a dir, s'han restituit totes les persianes”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- El artículo 194 LUIB regula el incumplimiento de la orden de restablecimiento:

*“1. El incumplimiento, una vez que sean firmes, de las órdenes de restablecimiento de la realidad física al estado anterior dará lugar, mientras dure, a la **imposición de hasta doce multas coercitivas con una periodicidad mínima de un mes y con una cuantía, en cada ocasión, del 10% del valor de las obras realizadas y, en todo caso, como mínimo de 600 euros.** En estos casos, las multas coercitivas se reiterarán con la periodicidad máxima de tres meses, si se tratara de las tres primeras; y de dos meses, si fueran posteriores.*

2. En cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

3. Los reglamentos insulares de desarrollo de esta ley regularán el procedimiento de ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento.

4. Se establecerá un plazo máximo de 15 años para la ejecución subsidiaria de la orden de restablecimiento por parte de la administración. Este plazo se iniciará el día que adquiera firmeza la resolución que ordene el restablecimiento, y se interrumpirá con cualquier acto administrativo formal tendente a la ejecución de la orden. Se consideran actos administrativos tendentes a la ejecución de la orden de restablecimiento, entre otros, la imposición de multas coercitivas o la resolución de inicio del procedimiento de ejecución subsidiaria. Una vez producida la interrupción, volverá a empezar el plazo de 15 años mencionado”.

La orden de restablecimiento se dictó por la Junta de Gobierno Local el día 02/10/2020. En la orden se concedía a la persona interesada un plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo para presentar el proyecto de restablecimiento, que se notificó el 11/11/2020, mediante publicación en el BOE núm. 297.

Visto el informe de fecha de 5 de febrero de 2026, de la Celadora Municipal, procede finalizar el presente procedimiento visto que han llevado a cabo la restitución.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- En virtud del art. 194.2 LUIB, en cualquier momento, una vez transcurrido el plazo que, en su caso, se haya señalado en la resolución del procedimiento de restablecimiento para que la persona interesada cumpla voluntariamente la orden, se podrá llevar a cabo su ejecución subsidiaria a costa de esta; ejecución que procederá, en todo caso, una vez transcurrido el plazo derivado de la duodécima multa coercitiva.

TERCERO.- El artículos 97 a 101 y 103 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas regulan las multas coercitivas como uno de los medios de ejecución forzosa. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponer con este carácter y compatible con ellas.

CUARTO.- El artículo 193 LUIB regula el proyecto de restablecimiento:

*"1. Como excepción a la regla general establecida en el artículo 146.1.f) de esta ley, **la demolición o el restablecimiento de construcciones, edificaciones o usos que sean objeto de una orden de restablecimiento ya dictada o de un procedimiento de restablecimiento ya iniciado no quedarán sujetos a la previa obtención de licencia urbanística, sino al siguiente procedimiento:***

a) El proyecto de restablecimiento recibirá el visado previo del colegio profesional correspondiente si incluye obras de demolición de edificaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.d) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio.

b) El proyecto de restablecimiento se presentará ante el ayuntamiento, junto con la documentación que el planeamiento urbanístico municipal pueda exigir a este tipo de proyectos. Una vez presentada la documentación completa, el ayuntamiento dispondrá del plazo de un mes para comprobar si el proyecto contiene toda la documentación e información que la normativa vigente exige a un proyecto de restablecimiento. En todo caso, el ayuntamiento no solicitará ningún informe o autorización sectorial a otras administraciones u organismos públicos, dado que el proyecto tendrá como único objeto restablecer las cosas a un estado preexistente.

Transcurrido este plazo sin que el órgano municipal competente notifique a la persona interesada una resolución en contra, empezará a contar el plazo de ejecución de las obras de restablecimiento que figura en la orden de



Ajuntament d' Andratx

restablecimiento, o que figura en la resolución de inicio del procedimiento de restablecimiento si el proyecto se presentara durante la tramitación de este procedimiento pero antes de que se dicte la orden de restablecimiento. Si el órgano municipal detectara, transcurrido el plazo de un mes, que el proyecto no contiene toda la documentación e información requeridas, el ayuntamiento ordenará la paralización inmediata de las obras y requerirá la presentación de un nuevo proyecto que haya subsanado los incumplimientos detectados.

c) Los municipios podrán establecer el cobro de una tasa por las tareas administrativas que genera la tramitación del proyecto de restablecimiento, en especial por la emisión de los informes necesarios para constatar si el proyecto contiene toda la documentación e información requeridas por la normativa aplicable.

d) En caso de que la orden de restablecimiento haya sido dictada o que el procedimiento de restablecimiento haya sido iniciado por una administración distinta de la municipal, una vez elaborado, y en su caso visado, el proyecto de restablecimiento y antes de presentarlo ante el ayuntamiento, la persona interesada solicitará de aquella administración la emisión de un informe, que se regirá por las siguientes reglas:

i. Se adjuntará a la solicitud de informe un ejemplar del proyecto.

ii. El informe tendrá por objeto constatar si los actos o usos que se pretendan restablecer con el proyecto abarcan la totalidad de los que son objeto del expediente de infracción urbanística.

iii. La administración emisora dispondrá del plazo de un mes para emitir y notificar el informe, transcurrido el cual sin haberlo recibido, la persona interesada ya podrá presentar el proyecto ante el ayuntamiento.

iv. La administración emisora notificará el informe a la persona solicitante y también al ayuntamiento para su conocimiento.

2. Cuando la infracción urbanística consista en la realización sin el título urbanístico habilitante preceptivo de:

i. La demolición de una construcción, edificación o instalación existente y el levantamiento de otra.

ii. La reforma integral de una construcción, edificación o instalación.



Ajuntament d' Andratx

iii. La implantación de un nuevo uso diferente del preexistente.

Si la construcción, edificación, instalación o uso preexistente se encuentra en situación de fuera de ordenación, conforme a lo previsto en el artículo 129.2 de la presente ley, el restablecimiento de la realidad física alterada en ningún caso podrá comportar la recuperación de la construcción, edificación, instalación o uso preexistente. Todo ello sin perjuicio de que la normativa vigente sobre edificios fuera de ordenación, inadecuados o existentes pueda implicar otros supuestos en que no se pueda recuperar la situación preexistente".

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. 1625, de 19 de junio de 2023, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- FINALIZAR el procedimiento para la imposición de multas coercitivas iniciado en fecha de 14 de mayo de 2021 mediante Acuerdo de Junta de Gobierno Local contra Antonia Enseñat Ros, con DNI núm. 4298XXXX-Y visto que se ha llevado a cabo la restitución.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el presente acuerdo a la persona interesada 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.



Ajuntament d' Andratx

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 2973/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 2973/2022 (14/2016 IU), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 3 de julio de 2017, la Celadora Municipal emite informe de inspección en el expediente 14/2016 IU mediante el cual indica:

“III) *Descripció dels actes:*

Vistos els expedients IU 14116, CP 373115 i LAP 03116. S'informa que s'ha realitzat una inspecció i que, aparentment, s'han dut a terme les obres descrites a l'expedient CP 373115, ja que es veu el paviment en condicions. S'ha de aclarir que aquest local té accés per Isaac Peral sense numeració, no obstant segons cadastre la direcció d'aquest local es: Brismar 6 es:2 pl:bj Eir que en aquest local s'està duent a terme l'activitat comercial de venda de mobles i decoració descrit a l'expedient LAP 03116.

Vist el plànol adjunt, a l'expedient LAP 03116 dir que la distribució s'ajusta a lo descrit al plànol de referència. No obstant, estan executant una paret de pladur que divideix el magatzem sense llicència

Descripció de les obres sense llicència:

Reparació del paviment del local. Així com s'indica a l'expedient CP 373115. Execució d'una paret de pladur per dividir el magatzem d'uns 9,50m lineals i 3 d'alçada



Ajuntament d' Andratx

IV) Estat de les obres: No acabades” .

2º.- En fecha de 17 de agosto de 2017, el Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras, mediante el cual indica:

“LA VALORACIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DESCRITAS, ascienden a la cantidad de DOS MIL CUARENTA Y SIETE EUROS CON CINCUENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (2.047,59.-€).

El plazo estimado de reposición a su estado original es de 1 MS OBSERVACIONES: Las obras SON LEGALIZABLES.”

3º.- En fecha de 26 de septiembre de 2017, la Junta de Gobierno Local acordó iniciar procedimiento de restablecimiento y sancionador contra JOSE FONT PASTOR con DNI 43****5X, en C/ BRISMAR 6 Es:2 Pl:Bj – ANDRATX, referencia catastral número 7473214DD4777S0059PF.

4º.- En fecha de 7 de agosto de 2023, José Rafael Font Pastor, presenta registro (RGE 2022-E-RE-7332) adjuntando escritura de compraventa, mediante la cual demuestra que ya no es propietario.

5º.- Consta certificación catastral de fecha de 11/02/2026, en la que se indica que el propietario actual es GESTION PATRIMONIAL ESCRIBANO S.L con CIF B57578494.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

que contravengan las condiciones.

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

ejercicio de la potestad sancionadora.

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

Se considera persona presuntamente responsable a JOSE FONT PASTOR con DNI 43****5X, 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.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 17/08/2017, valora las obras en **2.047,59.-euros**



Ajuntament d' Andratx

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 100% del valor de las obras.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción de **1.433,33.-euros** (75% del valor de las obras).

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.-euros. No se aprecia atenuantes, ni agravantes, por ende procede una sanción en su grado medio, esto es **4.499,50.- euros**.

Vista la Disposición Transitoria 8ª apartado 5 de la LUIB, procede imponer una sanción de **1.433,33.-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.- De conformidad con el artículo 176 LUIB, si el hecho constitutivo de una infracción se legaliza porque no es disconforme con la ordenación urbanística, la sanción que corresponde se tiene que reducir un 50% si se ha solicitado la legalización en el plazo otorgado al efecto; y un 40%, si esta legalización se ha solicitado con posterioridad a este plazo pero antes de la resolución que ordena el restablecimiento de la realidad física alterada. Sin embargo, no se pueden aplicar estas reducciones si se ha incumplido la orden de suspensión prevista en el artículo 187 de esta ley. La solicitud de legalización presentada después de la resolución que ordena el restablecimiento no da lugar a reducción.

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



Ajuntament d' Andratx

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 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



Ajuntament d' Andratx

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 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, de 14 de mayo de 2025 , se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad



Ajuntament d' Andratx

urbanística y de la realidad física alteradas contra GESTION PATRIMONIAL ESCRIBANO S.L. con CIF B57578494 en concepto de propietario actual, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ BRISMAR 6 Es:2 Pl:Bj – ANDRATX referencia catastral 7473214DD4777S0059PF, consistentes en

“-Reparació del paviment del local. Així com s'indica a l'expedient CP 373115.

-Execució d'una paret de pladur per dividir elmagatzem d'uns 9,50m lineals i 3 d'alçada ”

Y como consecuencia:

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

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución

C) Indicar que el órgano competente para la resolución del expediente es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2337, de 14 de mayo de 2025. El plazo máximo para resolver es de un año, según disponen los artículos 195 y 197 de la LUIB. El plazo de dos meses establecido para solicitar la licencia de legalización y el tiempo de su tramitación suspenden el plazo de caducidad del procedimiento de restablecimiento.

D) Nombrar instructora del procedimiento de restablecimiento a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO y secretario 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.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento sancionado contra JOSE FONT PASTOR con DNI 43****5X, en concepto de propietario en el momento de ejecución de las obras, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en C/ BRISMAR 6 Es:2 Pl:Bj – ANDRATX referencia catastral



Ajuntament d' Andratx

7473214DD4777S0059PF, consistentes en

“-Reparació del paviment del local. Així com s'indica a l'expedient CP 373115.

-Execució d'una paret de pladur per dividir elmagatzem d'uns 9,50m lineals i 3 d'alçada ”

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 **2.047,59.- euros**, según la valoración cautelar de las obras, 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 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.

El arquitecto Municipal, según informe de fecha de 17/08/2017, valora las obras en **2.047,59.-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 100% del valor de las obras.

Visto lo anterior, y que no se aprecian atenuantes ni agravantes, corresponde una sanción de **1.433,33.-euros** (75% del valor de las obras).

Conforme a la LOUS:

En aplicación del artículo 177.3 b) en relación con el art. 176.3.a) correspondería



Ajuntament d' Andratx

una sanción desde 3.000 hasta 5.999.-euros. No se aprecia atenuantes, ni agravantes, por ende procede una sanción en su grado medio, esto es **4.499,50.- euros**.

Vista la Disposición Transitoria 8ª apartado 5 de la LUIB, procede imponer una sanción de **1.433,33.-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, 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 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



Ajuntament d' Andratx

indicada**. **

TERCERO.- 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.

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

QUINTO.- TRASLADAR el presente acuerdo al Departamento de Actividades, a los efectos oportunos.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

