

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/8	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

27 / de febrer / 2026

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:40

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Francisca Ruíz Roig

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
43169244S	Antoni Nicolau Martin	SÍ
43155400V	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
43126108G	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	SÍ
43095951T	Juan Forteza Bosch	SÍ
43099225P	Magdalena Juan Pujol	SÍ
43149939F	ivan sanchez sanchez	SÍ

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



Ajuntament d' Andratx

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

Expedient 9615/2025. Subvencions façanes 2026-2027	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

1º.- En data 12 de febrer de 2026, es va emetre informe jurídic per determinar la normativa vigent reguladora per a la convocatòria de les subvencions citades, i si s'ajusta al règim jurídic d'aplicació.

2º.- Vist que, consta informe favorable emès per l'àrea d'Intervenció de data 20 de febrer de 2026.

Per tot l'exposat, es proposa a la Junta de Govern Local que, amb l'objecte d'estimular i fomentar la realització d'obres d'embelliment, conservació, restauració i rehabilitació de façanes d'immobles ubicats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx, adopti el següent **ACORD**:

PRIMER.- Aprovar les «Bases reguladores de subvencions per a la realització d'obres d'embelliment, manteniment, conservació, restauració i rehabilitació de les façanes dels immobles ubicats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx 2026-2027», que s'adjunten.

SEGON.- Aprovar la convocatòria per a les Subvencions per a la realització d'obres d'embelliment, manteniment, conservació, restauració i rehabilitació de les façanes dels immobles ubicats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx 2026-2027.

TERCER.- Condicionar la resolució i concessió de la convocatòria a l'existència de crèdit adequat i suficient en el pressupost de 2027.

QUART.- Odenar la publicació de la convocatòria, les bases que la regeixen i la resolució de la mateixa, en el BOIB, a la BDNS i en la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx.

BASES DE LA CONVOCATÒRIA DE SUBVENCIONS PER A LA REALITZACIÓ D'OBRES D'EMBELLIMENT, MANTENIMENT, CONSERVACIÓ, RESTAURACIÓ I REHABILITACIÓ DE LES FAÇANES DELS IMMOBLES SITUATS EN ELS



Ajuntament d' Andratx

NUCLIS URBANS DEL TERME MUNICIPAL D'ANDRATX 2026-2027

Primera.- Finalitat

L'Ajuntament d'Andratx vol estimular i fomentar la realització d'obres d'embelliment, conservació, restauració, consolidació i rehabilitació de façanes d'immobles situats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx, com a mesura per a pal·liar l'abandó i progressiu estat de deteriori de cases i edificis, fet que comporta un empitjorament de les condicions de salubritat i decòrum d'aquells, i també una progressiva degradació de la zona, que té repercussió en l'activitat comercial, en la qualitat de vida dels residents en els nuclis urbans i en la imatge turística que ofereix el municipi.

Per aquesta raó, i amb aquells objectius, s'aproven unes subvencions que vindran regulades per les presents bases, dictades a l'empara de l'Ordenança de Subvencions d'Andratx, publicada en el BOIB núm. 47, de 20 d'abril de 2017.

Segona.- Objecte

Es poden acollir a aquesta convocatòria de subvencions per a realitzar obres d'embelliment, manteniment, conservació, restauració i rehabilitació de les façanes, tots els immobles situats en els nuclis urbans del terme municipal d'Andratx i que responen a una tipologia constructiva determinada.

Tipologia constructiva objecte de subvenció: edificis d'habitatges unifamiliars, plurifamiliars, conjunts d'apartaments o d'habitatges adossats.

Elements de l'edifici objecte de subvenció: aquelles obres dirigides a conservar l'aspecte de les façanes en el seu conjunt i totalitat, incloent tots els elements com els ràfecs, cornises, mènsules, balconades, baranes, llindes, ampits, fioles, fusteries, referits i altres, que en conjunt constitueixen la façana.

Tercera.- Condicions

L'obtenció de la subvenció quedarà sotmesa al compliment de les següents condicions:

- 1.- Que la sol·licitud de llicència, declaració responsable o comunicació prèvia, s'hagi presentat a partir del dia **1 de gener de 2025**.
- 2.- Les obres objecte de subvenció hauran de complir amb les condicions que,



Ajuntament d' Andratx

eventualment, imposi l'Administració competent en matèria de Patrimoni i hauran de comptar amb la corresponent llicència municipal per a la seva execució. En tot cas, han de complir amb les Normes subsidiàries de planejament. En el cas que estiguin sotmeses al règim de comunicació prèvia, se seguirà el procediment establert en l'article 148 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les illes Balears (LUIB).

3.- Les obres no hagin estat objecte d'aquesta subvenció amb anterioritat.

Quarta.- Beneficiaris

La sol·licitud de subvenció la realitzarà la propietat de l'immoble, tant si es tracta d'una o més persones físiques, d'una societat mercantil o d'una comunitat de propietaris. En aquest últim supòsit farà falta, per tant, que la comunitat estigui legalment constituïda i que s'aporti acord de la Junta de Propietaris de sol·licitud de subvenció. Les subvencions s'atorgaran a la propietat en el seu conjunt, mai a títol individual.

No obstant això, no poden ser beneficiaris:

1.- Qui incorri en alguna de les prohibicions establertes en l'article 13 de la Llei General de Subvencions, Llei 38/2003, de 17 de novembre (LGS).

2.- Qui, en el moment en què l'òrgan instructor de la convocatòria hagi de fer la proposta de resolució definitiva, no estigui al corrent en el compliment de les obligacions de tota mena amb l'Ajuntament d'Andratx (en el cas de comunitats de propietaris, cada propietari individual haurà d'estar al corrent en el compliment de les obligacions de tota mena amb l'Ajuntament d'Andratx).

Quinta.- Quantia

L'import de la subvenció cobrirà el 25% del pressupost d'execució material o base imposable del pressupost, fins a arribar a un màxim de 15.000 euros per edifici, tenint en compte que l'import global de les subvencions és de 75.000 euros.

En cas que l'import global de les subvencions sol·licitades i admeses excedeixi la dotació pressupostària contemplada en el paràgraf anterior i en la base setena, la Comissió Qualificadora elaborarà una proposta de resolució per a acomodar la quantia global a aquells percentatges.



Ajuntament d' Andratx

Sisena.- Naturalesa de la subvenció

Les subvencions d'aquesta convocatòria són de caràcter voluntari i eventual i es poden anul·lar, revocar i reintegrar en tot moment per les causes previstes en la llei o en aquestes bases; no generen cap dret a l'obtenció d'altres subvencions en anys posteriors i no es poden al·legar com a precedent. Són compatibles amb altres ajudes o subvencions que pugui rebre la persona o entitat beneficiària per al mateix projecte, sempre que el còmput total de les ajudes no superi el pressupost d'aquell.

Setena.- Dotació pressupostària

La concessió i execució de la convocatòria queda condicionada a l'existència de crèdit adequat i suficient en el pressupost de 2027 amb una quantia estimada de 75.000,00 €.

Octava.- Despeses subvencionables

- 1.- El pressupost protegible, a l'efecte del càlcul de la subvenció, està constituït pel pressupost d'execució material o base imposable del pressupost de les obres reflectit en la sol·licitud i pel qual s'hagi obtingut llicència, o que s'hagi aportat amb la comunicació prèvia.
- 2.- El pressupost subvencionable per a l'execució material de les obres serà, com a màxim, el previst en la llicència municipal o en la comunicació prèvia.
- 3.- Tots els pressupostos lliurats objecte de subvenció, seran revisats i avaluats segons la "Base de Preus de la Construcció del Col·legi Oficial d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Mallorca" d'aplicació.
- 4.- No formen part del pressupost protegible, els impostos i les taxes derivats de l'obtenció de la llicència municipal d'obres o de la presentació de la comunicació prèvia.

Novena.- Publicació de la convocatòria i de la seva resolució

La convocatòria, les bases que la regeixen i la resolució d'aquesta, s'han de publicar en el BOIB, en la BDNS i en la pàgina web de l'Ajuntament d'Andratx.

Dècima.- Procediment

La tramitació i gestió d'aquesta convocatòria, sotmesa a un règim de concurrència no competitiva, se subjectarà als principis enumerats en l'article 8.3 de la LGS.



Ajuntament d' Andratx

La Junta de Govern Local serà l'òrgan encarregat d'aprovar les bases i la convocatòria i de resoldre-la.

L'òrgan instructor, quan hagi rebut l'informe de la comissió tècnica avaluadora sobre les sol·licituds de subvencions i hagi comprovat que els sol·licitants compleixen els requisits exigits, dictarà la proposta de resolució provisional, la qual haurà d'incloure la relació de persones o entitats beneficiàries, amb la descripció de l'edifici objecte de les obres, el seu pressupost, l'import de la subvenció i els criteris que determinin la quantia proposada, a més de la resta de sol·licituds amb proposta justificada de desestimació, si fos el cas.

La proposta de resolució provisional serà notificada als sol·licitants atorgant un termini de deu dies per a presentar al·legacions. Encas que no es presentin, la proposta de resolució provisional passarà a ser definitiva.

Examinades les al·legacions presentades per part de la comissió tècnica avaluadora, l'òrgan instructor formularà la proposta de resolució definitiva, sent la Junta de Govern Local l'òrgan competent per resoldre-la.

El termini màxim per a resoldre i notificar la resolució d'aquest procediment, és de 2 mesos, comptant a partir del dia que acaba el termini de presentació de les sol·licituds, transcorreguts els quals sense que s'hagi dictat la resolució, s'entendran desestimades totes les sol·licituds presentades.

Una vegada conclòs el termini per a l'execució de les obres, l'Arquitecte Municipal emetrà un informe d'adequació i posteriorment, la comissió tècnica avaluadora examinarà els informes respecte a cadascun dels expedients dels sol·licitants de la subvenció, d'acord amb les bases de la convocatòria, i formularà la corresponent proposta d'abonament.

Onzena.- Sol·licitud i documentació adjunta

Les sol·licituds i les declaracions que s'exigeixen, s'han de formalitzar, preferentment, mitjançant els models que incorporen aquestes bases però, en qualsevol cas, han de contenir les dades necessàries per a identificar correctament la persona sol·licitant, havent-se de que adjuntar la documentació següent

1.- Model de sol·licitud de subvenció amb indicació de les dades de la finca i del sol·licitant, inclòs el número de compte corrent en els efectes de posteriors



Ajuntament d' Andratx

liquidacions (Annex 1).

2.- Si fos el cas, documentació acreditativa de la vigència del càrrec de representant legal, en virtut de la qual actua el signant de la sol·licitud.

3.- Si fos el cas, acord de la comunitat de propietaris per a sol·licitar l'ajuda i fer els treballs d'acord amb les normes i ordenances municipals i les condicions de la convocatòria.

4.- Fotografies de l'edifici (generals de façanes i de detall dels elements a intervenir) en l'estat previ a la intervenció.

5.- Plans o croquis amb indicació de les problemàtiques de l'estat inicial i dels materials, acabats i colors de la proposta.

6.- Memòria descriptiva o projecte tècnic en el qual es concretin els treballs que es pretenen realitzar.

7.- Pressupost equilibrat, detallat i descompost, signat per constructor, que inclogui les partides que ho integren (s'entén que el pressupost presentat no duu IVA si no es recull res sobre aquest aspecte).

8.- Declaració responsable de no haver demanat una altra ajuda o subvenció per a dur a terme les obres objecte de la sol·licitud o, si és el cas, la relació de les ajudes o subvencions sol·licitades o concedides, amb indicació dels imports i de les entitats subvencionadores i de no incórrer en cap de les prohibicions establertes en l'article 13 de la LGS (Annex 2).

La presentació de la sol·licitud presumeix la plena acceptació i el coneixement de les bases i la convocatòria corresponent.

Dotzena.- Termini i llocs de presentació de les sol·licituds

Les sol·licituds de subvencions d'aquesta convocatòria es poden presentar en el termini d'un (1) mes, comptant a partir de l'endemà de la publicació en el BOIB de l'extracte de la convocatòria. Si l'últim dia fos dissabte, diumenge o festiu, el termini s'ajornarà fins al següent dia hàbil.

Les sol·licituds es podran presentar, d'acord amb el que estableix l'article 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, de les següents formes:



Ajuntament d' Andratx

TELEMÀTICAMENT: a través de la Seu Electrònica d'Andratx (<https://andratx.sedelectronica.es/>) o per mitjà del Registre Electrònic Comú (REC) de l'Administració General de l'Estat (<https://rec.redsara.es>). Per a poder dur a terme un registre telemàtic cal disposar d'un certificat electrònic, DNI electrònic o Cl@ve pin.

Tindrà caràcter obligatori per a tots aquells subjectes obligats a relacionar-se electrònicament amb les administracions, d'acord amb el segon i tercer apartat de l'article 14 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, i caràcter opcional per a les persones físiques.

PRESENCIALMENT (només per a persones físiques): En el Servei d'Atenció Ciutadana (SAC) de l'Ajuntament d'Andratx de 8.30 a 13.30 de dilluns a divendres o en qualsevol de les oficines de registre de l'Administració autonòmica, de l'Administració General de l'Estat, de la resta de comunitats autònomes o de les entitats que integren l'Administració local. A més, també es podrà remetre la documentació per correu postal (només per a persones físiques). En aquest cas, s'hauran de presentar els documents dins d'un sobre obert, a fi que el personal de l'oficina de Correus pugui indicar, mitjançant el segell oficial, el lloc, la data i l'hora exacta en què s'ha efectuat el registre. Aquestes dades també quedaran anotats en el resguard justificatiu de la presentació.

Els subjectes als quals fa referència el segon i tercer apartat de l'article 14 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les Administracions Públiques, estaran obligats a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb les administracions, per la qual cosa, de conformitat amb el que estableix l'article 68.4 de la Llei esmentada, si algun d'aquests subjectes presenta la seva sol·licitud presencialment, l'Administració Pública li requerirà que el presenti per via electrònica.

Tretzena.- Esmena de deficiències

En el cas que la instància o la documentació adjunta fossin incorrectes o incompletes, l'òrgan instructor requerirà l'esmena de deficiències o l'aportació documental que sigui necessària. Si en el termini de 10 dies hàbils comptats a partir de l'endemà de la notificació del requeriment, la persona interessada no fes la rectificació reclamada o no presentés els documents requerits, l'Ajuntament, després



Ajuntament d' Andratx

de prendre la resolució pertinent, considerarà que cella en la seva petició, d'acord amb l'article 68.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre.

Catorzena.- Import de la subvenció

Si a l'hora de determinar les subvencions corresponents a les sol·licituds presentades, el crèdit pressupostari no fos suficient per a concedir-les totes, es reduiran proporcionalment les quanties resultants fins que no se superi el muntant global de la consignació pressupostària.

Per contra:

1.- Si una vegada estimades totes les subvencions demanades, no s'arribés al muntant global màxim pressupostat, es repartirà la quantia sobrant entre els beneficiaris de la subvenció, de manera proporcional als pressupostos individuals presentats.

En aquest cas, no es tindrà en compte el límit dels 15.000 € de l'import de la subvenció, ni del 25% subvencionable segons el pressupost d'execució material o base imposable del pressupost de l'obra, tal com està establert en la base cinquena.

2.- Igualment, si a l'hora de formular la proposta d'abonament, no s'arribés al muntant global màxim pressupostat, a causa de l'incompliment d'algun dels beneficiaris, es repartirà la quantia sobrant entre la resta dels beneficiaris de la subvenció, de manera proporcional als pressupostos individuals presentats, sempre que no se superi la despesa realitzada.

En aquest cas, tampoc es tindrà en compte el límit dels 15.000 € de l'import de la subvenció, ni del 25% subvencionable segons el pressupost d'execució material o base imposable del pressupost de l'obra, tal com està establert en la base cinquena.

En totes dues fórmules assenyalades anteriorment (punts 1 i 2), el percentatge màxim subvencionable serà del 60% del pressupost d'execució material o base imposable del pressupost de l'obra.

Quinzena.- Comissió Qualificadora

La Comissió Qualificadora estarà formada per les següents persones:

- Presidenta: La Sra. Regidora Delegada d'Urbanisme i Patrimoni, o persona que la substitueixi.



Ajuntament d' Andratx

- Secretària: La Cap d'Urbanisme o persona que ho substitueixi.
- Vocals:
 - La Cap de Servei d'Urbanisme o persona que ho substitueixi.
 - Arquitecte municipal, o persona que la substitueixi.
 - Arquitecte Tècnic Municipal, o persona que ho substitueixi.

Aquesta Comissió examinarà i avaluarà les sol·licituds, d'acord amb els criteris establerts en la convocatòria, i emetrà l'informe que servirà de base a l'òrgan instructor, per a elaborar la proposta de resolució provisional i definitiva.

Setzena.- Termini de resolució i notificació

La Junta de Govern Local ha d'adoptar la corresponent resolució en el termini màxim de dos mesos, a comptar des de la data de finalització del termini de presentació de sol·licituds. Una vegada transcorregut aquest termini sense que s'hagi adoptat la resolució definitiva, els sol·licitants poden entendre desestimades les seves sol·licituds per silenci administratiu. La resolució haurà de ser notificada a tots els beneficiaris, de manera individualitzada, en el termini màxim de 10 dies des de la data de l'acord.

La resolució de concessió posarà fi a la via administrativa i els interessats podran interposar en contra d'ella el recurs potestatiu de reposició davant la Junta de Govern Local o, directament, recurs contenciós administratiu (article 123 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre).

Dissetena.- Acceptació

Perquè la subvenció sigui efectiva, fa falta que el beneficiari l'accepti, sense reserves, amb les condicions amb les quals s'ha concedit. A aquest efecte, la signatura del justificant de recepció de la comunicació de l'atorgament de subvenció és suficient, sempre que el beneficiari no al·legui res en contra en el termini màxim de deu dies. La no acceptació expressa, comportarà la revocació de la subvenció.

Divuitena.- Obligacions del beneficiari

Els beneficiaris de les subvencions objecte de la present convocatòria s'obligaran a complir les següents condicions:

1. Permetre la inspecció municipal de les obres i facilitar les dades i els documents



Ajuntament d' Andratx

que els siguin sol·licitats.

Dinovenena.- Termini de finalització de les obres

Una vegada finalitzades les obres i, en tot cas, fins a dia **2 de febrer de 2027** (inclòs aquest), s'haurà de presentar:

1. Declaració expressa que els treballs s'han finalitzat d'acord amb la proposta tècnica presentada en el seu moment (amb els materials, colors i acabats, etc.) i d'acord amb la llicència d'obres municipal o juntament amb la comunicació prèvia.
2. Acreditació de la despesa mitjançant còpia de les factures en correspondència amb el pressupost presentat i justificació del seu pagament mitjançant transferència bancària. L'acreditació de la despesa i la justificació del pagament s'haurà de presentar pel total del pressupost de l'obra.
3. Fotografies de l'edifici en l'estat final de la rehabilitació.

Vintena.- Justificació i abonament de la subvenció

Es realitzarà el pagament equivalent al 100% de l'import de la subvenció concedida una vegada emesa l'oportú informe per part d'un tècnic d'urbanisme, confirmant que les obres s'han executat segons la llicència atorgada o la comunicació prèvia presentada.

Per a efectuar aquest pagament s'haurà d'adjuntar el document adjunt com a Annex 3, havent d'expressar les dades de la finca i del sol·licitant, inclòs el número de compte on s'hagi d'efectuar l'ingrés.

Vint-i-unena.- Pagament de la subvenció

Si la persona o entitat beneficiària incompleix les obligacions contemplades en les presents bases o en la normativa sectorial de subvencions, o incorre en alguna de les causes de l'article 37 de la LGS, o altera les condicions o aspectes i característiques rellevants del projecte que s'hagin pogut tenir en compte per a concedir l'ajuda, els òrgans competents de l'Ajuntament han de revocar la concessió de la subvenció.

En conseqüència, l'entitat beneficiària ho haurà de reintegrar, d'acord amb el que estableixen l'article 40 de la LGS i els articles 91 a 93 del RLGS.

ANNEX 1



Ajuntament d' Andratx

SOL·LICITUD DE SUBVENCIÓ PER A REALITZAR OBRES D'EMBELLIMENT, CONSERVACIÓ, RESTAURACIÓ, CONSOLIDACIÓ I REHABILITACIÓ DE FAÇANES D'IMMOBLES SITUATS EN ELS NUCLIS URBANS D'ANDRATX

DADES DE LA PERSONA O ENTITAT SOL·LICITANT

Nom i cognoms o raó social:

NIF/CIF:

Domicili (a l'efecte de notificacions)

Carrer:

Localitat: CP:

Telèfon de contacte:

Correu electrònic:

DADES DEL REPRESENTANT LEGAL/PERSONA AUTORITZADA

Nom i cognoms o raó social:

DNI/NIE/CIF:

Telèfon:

Correu electrònic:

Represento l'entitat sol·licitant en qualitat de:

Pressupost total del projecte: €

La persona que subscriu ,amb DNI/NIE/CIF , en representació de l'entitat sol·licitant (si és el cas),

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT

- Que accepto les bases de la convocatòria de subvencions per a realitzar obres d'embelliment, conservació, restauració, consolidació i rehabilitació de façanes d'immobles situats en els nuclis urbans d'Andratx 2026-2027.
- Que adjunt la documentació exigida.

QUANTITAT QUE SOL·LICITO €

Andratx, de de 2026



Ajuntament d' Andratx

(Firma)

SENYORA BATLESSA DE L'AJUNTAMENT D'ANDRATX

ANNEX 2

DECLARACIÓ RESPONSABLE

DADES DE LA PERSONA O ENTITAT SOL·LICITANT

Nom i cognoms o raó social:

NIF/CIF:

Domicili (a l'efecte de notificacions)

Carrer o plaça:

Localitat: CP:

Telèfon de contacte:

Fax:

Correu electrònic:

DADES DEL REPRESENTANT LEGAL/PERSONA AUTORITZADA

Nom i cognoms:

DNI/NIE:

Telèfon:

Correu electrònic:

Represento l'entitat sol·licitant en qualitat de:

DECLARO SOTA LA MEVA RESPONSABILITAT:

1. Que no he demanat una altra ajuda o subvenció per a dur a terme les obres objecte de la sol·licitud o, si és el cas, la relació de les ajudes o subvencions sol·licitades o concedides, amb indicació dels imports i de les entitats subvencionadores.

2. Que no incorro en cap de les prohibicions establertes en l'article 13 de la LGS.

Andratx, de de 2026



Ajuntament d' Andratx

(Signatura)

SOL·LICITUD DE TRANSFERÈNCIA BANCÀRIA PER A PAGAMENTS

SOLICITUD DE TRANSFERENCIA BANCARIA PARA PAGOS

(I)

NIF/CIF CREDITOR <i>NIF/CIF ACREEDOR</i>	LLINATGES I NOM/RAÓ SOCIAL <i>APELLIDOS Y NOMBRE/RAZÓN SOCIAL</i>	
ADREÇA <i>DIRECCIÓN</i>		
LOCALITAT <i>LOCALIDAD</i>	CODI POSTAL <i>CÓDIGO POSTAL</i>	PROVÍNCIA <i>PROVINCIA</i>
TELÈFON <i>TELÉFONO</i>	MAIL	

(II)

NIF REPRESENTANT <i>NIF REPRESENTANT</i>	REPRESENTANT: LLINATGES I NOM <i>REPRESENTANTE: APELLIDOS Y NOMBRE</i>
---	---

(III)

@cols=11:ENTIDAD BANCÀRIA/SUCURSAL <i>ENTIDAD BANCARIA/SUCURSAL</i>	
CODI PAIS <i>CODIGO PAÍS</i>	
@cols=11:Sota la meva responsabilitat declaro que aquestes dades són certes i corresponen al c/c o a la llibreta oberta a nom meu. <i>Bajo mi responsabilidad declaro que estos datos son ciertos y corresponden a la c/c o libreta abierta a mi nombre.</i>	
Signatura	
Firma Andratx,	



Ajuntament d' Andratx

CERTIFICAT DE CONFORMITAT DE L'ENTITAT BANCÀRIA:

CERTIFICADO DE CONFORMIDAD DE LA ENTIDAD BANCARIA:

Aquestes dades coincideixen amb les que consten en aquesta oficina.

Estos datos coinciden con los que constan en esta oficina.

El Director/El Delegat

El director/EL Delegado

Signatura i segell de l'Entitat Bancària

Firma y sello de la Entidad Bancaria

INSTRUCCIONS PER EMPLENAR LA "SOL·LICITUD DE TRANSFERÈNCIA BANCÀRIA PER A PAGAMENTS".

APARTAT I.- Creditor: Persona física o jurídica que ha de percebre el pagament. Hauran de consignar- se el nom i els cognoms o la denominació social tal com figurin en el document d'identitat (NIF).

APARTAT II.- Representant (Emplenar sempre que el creditor sigui persona jurídica o quan sigui persona física que actuï per mitjà de representant). El representant haurà de consignar el seu NIF, nom i cognoms, i signar el model.

APARTAT III.- Alta de dades bancàries: Codi IBAN (24 dígits), l'estructura dels quals és: "ES"+ Nombre de control (2 dígits) + Codi de Compte Client (20 dígits), i que haurà de ser de titularitat del creditor (és a dir, de la persona que figuri a l'Apartat I), la qual cosa haurà de justificar-se:

1. En el cas que el creditor sigui persona jurídica mitjançant signatura i segell de l'entitat bancària corresponent.
2. En el cas que el creditor sigui persona física, la signatura i segell de l'entitat bancària poden substituir-se per certificat de titularitat bancària o d'un document bancari que acrediti aquesta titularitat.
3. **TOTS ELS CAMPS HAN DE SER EMPLENATS OBLIGATÒRIAMENT.**
4. **NO OBLIDI SIGNAR EL MODEL I PRESENTAR-HO EN ORIGINAL.**



Ajuntament d' Andratx

Lloc de presentació: Presencialment al **registre** de l'Ajuntament d'Andratx (sempre que no estigui obligat a relacionar-se a través de mitjans electrònics amb aquesta Administració) o en qualsevol dels llocs que admet l'art. 16.4 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre de Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques.

INSTRUCCIONES PARA CUMPLIMENTAR LA "SOLICITUD DE TRANSFERENCIA BANCARIA PARA PAGOS".

APARTADO I.- Acreedor: *Persona física o jurídica que ha de percibir el pago. Deberán consignarse el nombre y los apellidos o la denominación social tal y como figuren en el documento de identidad (NIF).*

APARTADO II.- Representante (Cumplimentar siempre que el acreedor sea persona jurídica o cuando sea persona física que actúe por medio de representante). *El representante deberá consignar su NIF, nombre y apellidos, y firmar el modelo.*

APARTADO III.- Alta de datos bancarios: *Código IBAN (24 dígitos), cuya estructura es: "ES"+ Número de control (2 dígitos) + Código de Cuenta Cliente (20 dígitos), y que habrá de ser de titularidad del acreedor (es decir, de la persona que figure en el Apartado I), lo que deberá justificarse:*

- 1. En el caso de que el acreedor sea persona jurídica mediante firma y sello de la entidad bancaria correspondiente.*
- 2. En el caso de que el acreedor sea persona física, la firma y sello de la entidad bancaria pueden sustituirse por certificado de titularidad bancaria o de un documento bancario que acredite esa titularidad.*
- 3. TODOS LOS CAMPOS DEBEN SER CUMPLIMENTADOS OBLIGATORIAMENTE.**
- 4. NO OLVIDE FIRMAR EL MODELO Y PRESENTARLO EN ORIGINAL.**

Lugar de presentación: *Presencialmente en el **registro** de l'Ajuntament d'Andratx (siempre que no esté obligado a relacionarse a través de medios electrónicos con esta Administración) o en cualquiera de los lugares que admite el art. 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*



Ajuntament d' Andratx

Expedient 10939/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **10939/2022** , relativo a la solicitud de **LEGALIZACIÓN DE ELEMENTOS EXISTENTES Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES SEMI AISLADOS CON PISCINA ANEXA**, situada en la **C/ PORVENIR, 26**, con referencia catastral 8014902DD4881N0001UI, solicitado por la entidad Bastida Arquitectos S.L en representación de **ILKA FLUNKERT**, 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 11 de noviembre de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de legalización de obras ejecutadas y licencia de obras por ejecutar y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-9674).
- 2º.-** En fecha 22 de diciembre 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-11371).
- 3º.-** En fecha 3 de enero de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado, completándose la documentación en fecha 12 de enero de 2023 (R.G.E. nº 2023-E-RC-64/ R.G.E. nº 2023-E-RC-355).
- 4º.-** En fecha 3 de junio de 2024, la Arquitecta municipal emite informe de los organismos afectados. Se solicitan los informes preceptivos.
- 5º.-** En fecha 13 de junio de 2024, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2024-E-RE-6934), siendo



Ajuntament d' Andratx

completada en fecha 20 de junio de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-7228).

6º.- En fecha 17 de julio de 2024, el Arquitecto emitió informe técnico de deficiencias.

7º.- En fecha 24 de julio de 2024, se emite informe favorable del Técnico de Patrimonio:

"INFORME TÈCNIC

En relació a la sol·licitud d'un informe envers la viabilitat, segons la legislació vigent i els valors de patrimoni històric, de les obres projectades dins aquest expedient que corresponen a una llicència d'obres amb projecte de reforma i ampliació d'habitatge plurifamiliar i piscina annexa en edificació i parcel·la situada en l'entorn d'una ruta paisatgística , al carrer Porvenir, número 26 del sòl urbà de S'Arracó, amb referència cadastral 8014902DD4881N0001UI, el tècnic municipal que subscriu ha examinat la citada sol·licitud i projecte. Per tant, conforme a la documentació existent en aquesta administració i la legislació aplicable estableix el següent:

Primer.- 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 i el Reglament General de la Llei 12/2017 de 22 d'abril, classificat com:

1. Sòl urbà. Zonificat SA-U3. (Unifamiliar 3).

Segon.- Revisat **el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx de 2020***,** aquest bé immoble no es troba catalogat individualment. Però es troba situat dins l'entorn i àmbit de la Ruta d'Interès Natural i Paisatgístic-Ruta de Pedra- catalogada amb la fixa **557-EP i un grau de protecció Integral** on s'ha de garantir la qualitat paisatgística de l'itinerari i els seus valors patrimonials i naturals.*

Tercer.- *Examinada la documentació aportada dins aquesta comunicació prèvia al registre d'entrada 2022-E-RE-9674 amb data del 11 de novembre de 2022, al registre d'entrada 2023-E-RE-355 amb data del 12 de gener de 2023 i al registre d'entrada 2024-E-RE-6934 amb data del 13 de juny de 2024 es comprova que les obres que es volen desenvolupar corresponen a obres de reforma i ampliació d'habitatge plurifamiliar i piscina annexa en edificació i parcel·la situada en l'entorn de la Ruta d'Interès Natural i Paisatgístic-Ruta de Pedra- catalogada amb la fixa 557-EP. Obres que es situen fora de la zona de protecció directa d'un metre a banda i banda del límit exterior del vial per on passa la ruta protegida. I a més, revisades*



Ajuntament d' Andratx

les planimetries i alçats dels volums que es volem modificar es destaca que la composició estètica es troba integrada en el ambient rural del seu entorn. Per tant, no afectarà de forma negativa a la qualitat paisatgística de l'itinerari i els seus valors patrimonials i naturals.

Quart.- *Les obres previstes al pressupost presentat tenen un cost econòmic de 1.032.131,28 Euros (sense IVA).*

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLEMENT aquesta obra.

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

8º.- En fecha 12 de septiembre 2024, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias detectadas en el informe del Arquitecto (R.G.E. n.º 2024-E-RE-12263).

9º.- En fecha 3 de diciembre de 2024, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2024-E-RE-13998).

9º.- En fecha 27 de diciembre de 2024, el Arquitecto emitió informe técnico de deficiencias.

10º.- En fecha 14 de enero de 2025, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por el Arquitecto en su informe de fecha 27 de diciembre de 2024 (R.G..S n.º 2025-S-RE-474)

11º.- En fecha 22 de abril de 2025, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5183).

12º.- En fecha 20 de mayo de 2025, el Arquitecto emitió informe técnico de deficiencias.

13º.- En fecha 3 de octubre de 2025, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2025-E-RE-5183) y en fecha



Ajuntament d' Andratx

15 de octubre de 2025, solicitan trámite de urgencia (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13344).

14º.- En fecha 14 de noviembre de 2025, la parte interesa presenta informe de la Dirección General de Recursos Hídricos (R.G.E. n.º 2025-E-RE-13344), remitiéndola el mismo día la Consejería del Mar y ciclo del Agua (R.G.E. n.º 2025-E-RC-6663).

15º.- En fecha 21 de noviembre de 2025, se dictó el Decreto de Alcaldía n 2025-5274, desestimar la solicitud de tramitación preferente del n.º 10939/2022.

16º.- En fecha 11 de febrero de 2026, la parte interesada presenta documentación (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1784).

17º.- En fecha 13 de febrero de 2026, se emitió informe favorable por la Arquitecta municipal, del siguiente literal:

«7.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 11/11/2022 i registre núm. 2022-E-RE-9674, es presenta projecte bàsic de «reforma i ampliació de habitatge plurifamiliar i piscina annexa.» Es substitueix la documentació per la presentada en data 13/06/2024 i registre núm 2024-E-RE-6934.

Consta informe de deficiències del tècnic Josep Antoni Aguiló de data 17/07/2024. En data 03/12/2024 i registre núm. 2024-E-RE-13998, s'aporta documentació per esmenar les deficiències.

Consta un altre informe de deficiències del tècnic Josep Antoni Aguiló de data 27/12/2024. En data 22/04/2024 i registre núm. 2025-E-RE-5183, s'aporta documentació per esmenar les deficiències.

Consta un darrer informe de deficiències del tècnic Josep Antoni Aguiló de data 20/05/2025.

Consideracions tècniques

En el darrer informe tècnic de deficiències de data 20/05/2025 es van informar les següents deficiències:

1. *“Reiteración de deficiencia: La constitución de la superficie de parcela y alineaciones se ha autorizado en el expediente de agrupación 10854/2022 según Decreto de 19/05/2025. Por tanto, debe aportarse la nota registral de la*



Ajuntament d' Andratx

finca definitiva agrupada.

2. *Respecto a la deficiencia 4 anterior sobre la propuesta de implantación, relacionada con la legalidad de las construcciones, queda pendiente de confirmar si el informe de Recursos Hídricos no solicita modificaciones al respecto.*
3. *Reiteración de deficiencia: Está pendiente de recibir, para completar el expediente, el informe de Recursos Hídricos. A menos de 100ml del torrente de Can Dames y afectado por zona de Inundación. Autorización de Recursos Hídricos solicitada por el promotor (20/06/2024) y en trámite.”*

Vista la documentació presentada en data 03/10/25 i registre núm. 2025-E-RE-12747, es presenta projecte refós de Legalització de elements existents i projecte bàsic i d'execució de reforma i ampliació d'habitatges unifamiliars semi aïllats amb piscina annexa, amb núm. de visat del COAIB 11/11798/24 de data 29/11/2024, per esmenar les deficiències citades anteriorment i informe de Recursos Hídrics. El tècnic que subscriu informa:

1. *«S'ha aportat escriptura de la parcel·la resultant, però es va demanar la nota registral. Per tant, s'ha de presentar la nota registral.*
2. *Consta informe favorable de Recursos Hídrics de data 11/09/2025 i presentat en data 03/10/2025 i registre núm. 2025-E-RE-12747.»*

Vista la documentació presentada en data 11/02/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-1784, es presenta nota registral de la parcel·la resultant. Per tant, darrera la deficiència ha quedat resolta.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT CONDICIONAT** el projecte presentat en data 03/10/25 i registre núm. 2025-E-RE-12747, amb nº de visat del COAIB 11/11798/24 de data 29/11/2024, a les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers, al efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir



Ajuntament d' Andratx

informe jurídic corresponent a la sol·licitud de llicència de legalització de elements existents i projecte bàsic i de execució de reforma i ampliació de vivendes unifamiliars semi aïllats amb piscina aneja, situada en la C/ PORVENIR, 26, del terme municipal de Andratx, projecte amb visat COAIB nº 11/11798/24 de data 29 de novembre de 2024, i presentat en este Ajuntament en data 3 de octubre de 2025.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídic, la tramitació 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 y en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca (RLOUS), siendo necesarios, para el caso que nos ocupa, los informes sectoriales de los distintos Organismos con competencias en la materia, tal como se desprende del informe técnico de la Arquitecta municipal:

«3.- ORGANISMES:

- **APR Vulnerabilitat d'aquífers:**

*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:

- 1. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*
 - 2. Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.*
- **RRHH.** Consta informe favorable de data 11/09/2025 i presentat en data 03/10/2025 i registre núm. 2025-E-RE-12747, per trobar-se a menys de 100m del torrent de Can Dames i afectat per zona d'Inundació.
 - **PATRIMONI:** Consta informe favorable del tècnic de Patrimoni Municipal de data 24/07/2024 per trobar-se les parcel·les en la Ruta de Pedra en Sec.»



Ajuntament d' Andratx

TERCERO.- En cuanto a las licencias de legalización, es de aplicación el artículo 386 del RLOUS , el cual establece:

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

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

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

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 4 de marzo de 2025, se emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de legalización de elementos existentes y proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de viviendas unifamiliares semi aislados con piscina anexa, situada en la C/ PORVENIR, 26, del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/11798/24 de fecha 29 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de octubre de 2025, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«A les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers.»*

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



Ajuntament d' Andratx

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 a solicitud de licencia de legalización de elementos existentes y proyecto básico y de ejecución de reforma y ampliación de viviendas unifamiliares semi aislados con piscina anexa, situada en la C/ PORVENIR, 26, del término municipal de Andratx, proyecto con visado COAIB nº 11/11798/24 de fecha 29 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de octubre de 2025, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- «A les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers.»

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 **LEGALIZACIÓN DE ELEMENTOS EXISTENTES Y PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES SEMI AISLADOS CON PISCINA ANEXA**, situada en la **C/ PORVENIR, 26**, con referencia catastral 8014902DD4881N0001UI, solicitado por **ILKA FLUNKERT**, proyecto con visado COAIB nº 11/11798/24 de fecha 29 de noviembre de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 3 de octubre de 2025, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- «A les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers.»

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO (S'ARRACO)**
- Zonificación: **UR – UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) de los elementos existentes: **VEINTINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS.**



Ajuntament d' Andratx

(29.178,64.-€).

- Presupuesto (PEM) de la reforma ampliación y piscina: **UN MILLÓN TREINTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (1.032.131,28.-€).**

3º.- Plazos para las obras de adecuación:

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

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

- **Normas Subsidiarias del municipio de Andratx '07:** aprobadas definitivamente por 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)..

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.



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.- 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.- 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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

- Presupuesto (PEM) de los elementos existentes: **VEINTINUEVE MIL CIENTO SETENTA Y OCHO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS. (29.178,64.-€).**
- Presupuesto (PEM) de la reforma ampliación y piscina: **UN MILLÓN TREINTA Y DOS MIL CIENTO TREINTA Y UN EUROS CON VEINTIOCHO CÉNTIMOS (1.032.131,28.-€).**

Expedient 1911/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 1911/2023, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN De VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **C/ PICAROL, 9 PORT D'ANDRATX**, solicitado por Jaime Brunet Comas en representación de **D.BRIAN CHARLES LAKIN**, con referencia catastral 7971028DD4777S0001IJ, en cumplimiento con el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears así como en 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



Ajuntament d' Andratx

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 5 de diciembre 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-10468), completándola el 9 de diciembre de 2022 ((R.G.E. n.º 2022-E-RE-10576).

2º.- En fecha 8 de marzo de 2023, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. nº 2023-S-RE-2147).

3º.- En fecha 9 de marzo de 2023, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. nº 2023-E-RC-2239).

4º.- En fecha 21 de mayo de 2024, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 20 de mayo de 2024 (R.G..S n.º 2024-S-RE-6839).

5º.- En fecha 26 de junio de 2025, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2025-E-RE-8721), siendo completadas en fecha 10 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9341).

6º.- En fecha 15 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 27 de noviembre de 2025 (R.G..S n.º 2025-S-RE-19336).

7º.- En fecha 19 de enero de 2026, la parte interesada presenta la documentación para subsanar las deficiencias notificadas (R.G.E. n.º 2025-E-RE-645).

10º.- En fecha 23 de enero de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable, señalando lo siguiente:

«6. INFORME TÈCNIC:

Antecedents



Ajuntament d' Andratx

Vista la documentació presentada amb RGE núm. 2022-E-RE-10468 i posteriors, referent al projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, redactat per Jaime Brunet Comas, amb visat COAIB núm. 11/11763/22 en data de 05/12/2022, es va emetre informe tècnic en data 20/05/2025 amb les següents deficiències:

- *«Les actuacions preteses, segons es descriu a la memòria són les següents:*
 - *Planta baixa:*
 - *Ampliació (eliminant l'espai octogonal del cantó) i canvis de distribució.*
 - *S'eliminen el porxo de l'entrada i el que connecta amb la terrassa.*
 - *Es disposa una pèrgola sobre la terrassa*
 - *Planta primera:*
 - *Ampliació (eliminant l'espai octogonal del cantó) i canvis de distribució.*
 - *El garatge passa a dormitori amb bany.*
 - *Un bany passa a despatx.*
 - *A l'endinsada amb el carrer, s'amplia l'explanada per aparcar cotxes i es re-ubiquen les escales.*
 - *Exteriors: Es redistribueix la terrassa i piscina incorporant una zona de barbacoa. Les escales laterals es modifiquen lleugerament per a accedir a la planta soterrani des de l'exterior.*
 - *Es detecten altres modificacions o actuacions que no s'han esmentat al punt anterior, com ara:*
 - *Planta soterrani: Es redistribueix i s'amplia afegint un gimnàs i sala tècnica per sota de la terrassa.*
 - *Vists els expedients obrants anteriors així com els plànols d'estat actual adjunts al present projecte bàsic, es detecten discrepàncies:*
 - *El magatzem 1 i 2, situats sota la terrassa de la piscina, no figuren a cap llicència.*
 - *Les escales laterals situades a la dreta de la terrassa de la piscina, en la llicència original no són tan extenses com es grafien i baixaven a la cota +17,60 m no a la*



Ajuntament d' Andratx

+17,00 m com mostra el plànol.

- Les escales i terrassa laterals, situades a l'esquerra de l'edificació, en la llicència original presentaven una amplada menor que les grafiades en aquest projecte bàsic.

Per tant, totes les construccions que no figuren a la llicència original o que no s'han executat tal i com es grafiaven, en aplicació de l'article 129 de la LUIB, es troben en situació de fora d'ordenació:

«c) Les edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'han executat obres, d'ampliació o de reforma, o canvi d'ús sense disposar de llicència o amb llicència que ha estat anul·lada.

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

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

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

- D'acord amb la norma 70 de les NS, s'haurà de justificar en quin dels supòsits es troba l'edificació i, en conseqüència, les obres permeses.
- D'acord amb l'article 152 de la LUIB, el projecte ha de definir les dades necessàries per tal que l'òrgan municipal competent pugui valorar si s'ajusta a la normativa aplicable. S'hauran d'acotar els alçats i seccions per tal de descriure correcta i detalladament el projecte i possibilitar la seva valoració. S'hauran d'acotar també els punts més desfavorables tant del terreny com de l'edificació.
- D'acord amb la norma 46 de les NS, la quantia d'arbrat de reposició haurà de ser superior a l'eliminat.
- La norma 19 defineix el volum edificat o edificable com el comprés entre els elements constructius de tancament o coberta de totes les plantes edificades, per tant, el badalot d'escala amb sortida a la terrassa sobre coberta, s'haurà d'afegir en el càlcul del seu còmput.



Ajuntament d' Andratx

- *Atès que s'ha ampliat la planta soterrani per sota de la terrassa, no es dona compliment al que disposa la norma 22 i 26 de les NS, el qual estableix que l'altura de l'edificació sobre el terreny natural no podrà sobresortir 1,50 m des de la cara superior del forjat.*

Per tot això, aquesta planta passaria a comptabilitzar en el nombre de plantes, incomplint llavors el paràmetre de número de plantes establert per aquesta qualificació a més de la resta de paràmetres establerts.

- *A l'àrea d'endinsada no es poden realitzar moviments de terra superiors a 1 m. d'acord amb la norma 25 de les NS.*
- *S'haurà de justificar el compliment de les superfícies mínimes i superfícies de ventilació mínimes respecte als establerts a la norma 49 i 52 de les NS.*
- *En alguns alçats no figura la línia de terreny natural.»*

Vista la documentació presentada en data 10/07/2025 amb registre núm. 2025-E-RE-9341, s'aporta projecte refós amb visat núm. 11/07561/25 de data 08/07/2025, per esmenar les deficiències del informe tècnic de data 20/05/2025. En base a les deficiències requerides, es canvia substancialment el projecte, encara que sigui sent un projecte de reforma i ampliació d'un habitatge existent i piscina.

En data 27/11/2025 es van informar les següents deficiències:

- *El mur lateral del menjador exterior no pot superar els 2m d'alçada.*
- *S'haurà d'indicar clarament si l'element que cobreix aquest menjador es tracta d'una pèrgola.*
- *S'haurà de justificar el compliment de la Norma 25. 4.: «en las áreas de retranqueo de alineación de la calle podrán situarse depósitos, fosas sépticas, piscinas, pérgolas y aparcamientos descubiertos», respecte de la «cámara sanitaria» situada en l'endinsada al carrer.*
- *La zona d'aparcament de l'entrada crea un porxo que s'haurà de computar en edificabilitat, ocupació i volum.*

Consideracions tècniques:

Vista la documentació presentada en data 19/01/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-645, s'aporta projecte refós amb visat núm. 11/00643/26 de data 19/01/2026, per esmenar les deficiències del informe tècnic de data 27/11/2025, les deficiències han



Ajuntament d' Andratx

quedat resoltes.

Conclusió:

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 19/01/2026 amb registre núm. 2026-E-RE-645, amb visat núm. 11/00643/26 de data 19/01/2026, CONDICIONAT A les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers, 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. 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 de proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, situada en C/ Picarol, 9 Port d'Andratx.

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), No ha resultado preceptiva la solicitud de informes sectoriales a los distintos organismos



Ajuntament d' Andratx

con competencias en la materia, tal y como se recoge en el informe técnico emitido por la Arquitecta municipal.:

«4. ORGANISMES:

AESA: *No serà necessària autorització d'Aesa (Agencia Estatal de Seguridad Aérea) en base al Decret 584/1972 de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, de data 10 de novembre de 2023, presentat en data 10/11/23 amb E-RC-6573, per considerar les obres de reforma interior en sòl urbà.*

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:

- 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.”*

CUARTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

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

QUINTO.- Informe técnico municipal.



Ajuntament d' Andratx

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 371 del RLOUS, consta en el expediente que, en fecha 27 de enero de 2026, se informó por la Arquitecta municipal favorablemente el proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina, a efectos de otorgar la licencia siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** al cumplimiento de lo siguiente:

- “A las condiciones por APR Vulnerabilidad de acuíferos”

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 de proyecto básico de reforma y ampliación de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

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 Y AMPLIACIÓN De VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA**, situada en **CI PICAROL, 9 PORT D'ANDRATX**, solicitado por **BRIAN CHARLES LAKIN**, con referencia catastral 7971028DD4777S0001IJ, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas, y **CONDICIONADO** al cumplimiento de lo siguiente:

- “A las condiciones por APR Vulnerabilidad de acuíferos”.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **U**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (565.685,86 €).**

3- Plazos:



Ajuntament d' Andratx

- 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 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



Ajuntament d' Andratx

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.

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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:
QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (565.685,86 €).



Ajuntament d' Andratx

Expedient 8607/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 8607/2025, relativo al Proyecto Básico de **TRES EDIFICIOS DE 30 VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS**, situada en **CM SA RECTORIA 3 Suelo ANDRATX (ILLES BALEARS)**, solicitado por Mateu Carrió Muntaner, en representación de la entidad **WELLNESS MARKET TRADERS, 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 28 de octubre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RC-13980).

2º.- En fecha 30 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-16771).

3º.- En fecha 30 de octubre 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-14126), siendo completado en fecha 11 y 18 de noviembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-14679 -14990)

4º.- En fecha 29 de enero de 2026, se notificó a la parte interesada un requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas por la Arquitecta municipal en su informe de fecha 22 de enero de 2026 (R.G.S. n.º 2026-S-RE-1470).

5º.- En fecha 13 de febrero de 2026, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de



Ajuntament d' Andratx

deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1907).

6º.- Consta informe favorable de la Arquitecta municipal emitido en fecha 20 de febrero de 2026:

“ASPECTOS TÉCNICOS:

Vista la documentación aportada según RGE: 2025-E-RE-13980 de 28.10.2025, y posteriores registros indicados anteriormente, se observa que se presenta proyecto Básico redactado por los arquitectos D. Mateu Carrió Muntaner y D. Sebastian Muntaner Aguilar, que consiste en la terminación de las obras de tres edificios inacabados que cuentan con licencia caducada, según expedientes indicados, para destinarlos a viviendas de precio limitado.

En base a la disposición adicional primera de la normativa urbanística vigente, en las áreas territoriales afectadas por los futuros PERI, transitoriamente y hasta su aprobación definitiva, sólo se podrán realizar obras de reforma que no supongan incrementar el número de viviendas existentes. Hasta entonces no se permitirá ninguna nueva edificación, ni la ampliación o el aumento de volumen de las existentes. Sin embargo, las obras propuestas de finalización de obras inacabadas con licencia caducada, se ampararían en lo indicado en la disposición adicional séptima del DL 3/2020, modificada por la ley 3/2024 y posteriormente por la Ley 7/2024.

En base a la Ley 3/2024, de 3 de mayo, de medidas urgentes en materia de vivienda, se incluyen las edificaciones inacabadas con licencia caducada, que la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020, ya regulaba para la creación de viviendas protegida (VP), y que , en el caso de esta ley, se habilita también para las viviendas de precio limitado (VPL).

El procedimiento regulado para la obtención de las pertinentes autorizaciones de las medidas de la ley, es la licencia urbanística preceptiva, para el inicio de las obras y licencia de primera ocupación para el final de obra.

También esta Ley, modifica la disposición adicional séptima del Decreto Ley 3/2020, relativa al régimen aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada. Sin embargo, la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de



Ajuntament d' Andratx

las Illes Balears, en su artículo 58, vuelve a modificar el Decreto-Ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, concretamente la disposición adicional séptima, del régimen aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada, que nos afecta, quedando de la siguiente manera:

«Disposición adicional séptima. Régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada.

1. A efectos de la aplicación del régimen especial que regula este decreto ley se consideran edificaciones inacabadas con licencia caducada aquellas que se encuentran situadas en ámbitos de suelo urbano y con uso residencial permitido o pendiente de definir por el planeamiento vigente, y que tienen las siguientes características:

a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento urbanístico en vigor en el momento del otorgamiento.

b) Se trata de edificaciones inacabadas con la estructura finalizada totalmente.

c) La finalización de las obras conforme al proyecto autorizado no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

d) En el planeamiento urbanístico en vigor no está previsto que serán objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.e) Se ha excedido el tiempo máximo fijado en la licencia para que finalicen y se requiere una nueva licencia urbanística para acabar el edificio, por no ser procedente la concesión de una prórroga para continuar las obras. Se incluyen los supuestos de caducidad de licencias decretada por la administración y caducidad operada de manera automática.

2. En las edificaciones descritas en el apartado anterior son autorizables las obras necesarias para la finalización total y para la obtención tanto de la calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas como de la licencia de primera ocupación, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento según el cual se otorgó la licencia urbanística, aunque se podrá aplicar una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m2 de superficie edificada destinada a uso residencial, redondeada al número entero por defecto, siempre que se cumplan las siguientes



Ajuntament d' Andratx

obligaciones:

a) Todo el edificio resultante se podrá destinar tanto a viviendas protegidas como a viviendas de precio limitado, que serán del tipo VPL-2, sin perjuicio de poder mantener usos compatibles con estos tipos de viviendas en los locales y garajes en planta baja o planta sótano que se hayan previsto en el proyecto. Se exceptúan de la calificación de protegidos o de precio limitado las viviendas, locales y garajes que hayan obtenido del ayuntamiento correspondiente el final de obra o la licencia de ocupación o primera utilización anteriormente a la entrada en vigor de este decreto ley, los cuales no computan a los efectos del cálculo de la intensidad residencial.

b) Se solicitará una nueva licencia de acuerdo con un proyecto ajustado a la normativa técnica vigente en materia de edificación y habitabilidad, y con los requisitos exigidos por la normativa en materia de viviendas protegidas o de precio limitado, y se mantendrá el número de plazas de aparcamiento previsto en el proyecto según el cual se construyó la edificación existente, siempre que sea técnicamente posible.

En ningún caso se puede superar el número de plantas del edificio previsto en la licencia caducada. Las viviendas protegidas a efectos de este precepto pueden tener una superficie útil que no exceda los 120 m², y se destinarán preferentemente a familias numerosas las que tengan una superficie útil superior a 90 m².

3. Transcurridos siete años desde la entrada en vigor de este decreto ley las edificaciones inacabadas con licencia caducada respecto de las cuales no se haya solicitado licencia quedarán sometidas al régimen legal vigente en el momento de aprobarse este decreto ley.

4. El régimen especial regulado en esta disposición se extenderá al resto de edificaciones en situación de inadecuación o en estado ruinoso.»

Las obras ejecutadas, se han realizado conforme con la licencia MA-173/2004, otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno de día 25 de febrero de 2005, para la construcción de 4 bloques de edificios plurifamiliares de 40 viviendas, siendo el de mayor altura de pl.Sótano + pl. Baja + 3 pl. Piso, y el resto de pl. Baja + 2 pl. Piso; 49 plazas de aparcamiento; 40 trasteros en planta sótano + 1 piscina. Consta informe de inspección, según expediente 4/2023, de 10 de enero de 2023, en el cual se indica que en la parcela situada en la calle Sa Rectoria núm 3, existen tres



Ajuntament d' Andratx

edificaciones, actualmente con las obras paradas y cerradas. Se ha procedido al movimiento de tierras, cimentación y realización de la estructura de tres edificaciones y un espacio hormigonado en zona de piscina.

Se cumplen las características a),b),c),d), y e), a efectos de aplicación del régimen especial para actuar sobre edificaciones inacabadas con licencia caducada. Por tanto, serán autorizables las obras necesarias para la finalización de las edificaciones con estructura finalizada, y obtención de calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas, como la licencia de primera ocupación, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento, según el cual se otorgó la licencia MA-173/2004, (PGOU 1977), aunque se puede aplicar una densidad máxima de una vivienda por cada 60m² de superficie edificada destinada al uso residencial.

Los edificios con estructura terminada, se corresponden con una edificabilidad destinada a un uso residencial de 2.726,36 m², muy inferior a la edificabilidad máxima permitida y autorizada según licencia MA-173/2004, conforme a planeamiento vigente en su momento. El número propuesto de viviendas a ejecutar en el proyecto presentado, (30 viviendas), cumple con el máximo permitido aplicando la densidad máxima permitida de 1 vivienda/ 60 m² de superficie edificada de uso residencial.

Se ha respetado en el proyecto la proporción de plazas de aparcamiento por viviendas que se proyectaron en el proyecto con licencia caducada, de 1,2 plazas/vivienda, diseñando 26 plazas cubiertas y ubicadas en la planta sótano y 10 plazas descubiertas ubicadas en los exteriores de la parcela, dando así cumplimiento a lo indicado en la DA 7ª, punto 2 b).

La planta sótano donde se ubican las plazas de aparcamiento para las viviendas, no constituye una actividad a efectos de la ley 7/2013, de Actividades de las Illes Balears; sin embargo, en virtud del artículo 15 de esta ley, para la construcción de edificios cuyo uso predominante sea el residencial y donde se prevean aparcamientos, como es el caso, el proyecto de obra que se presente incorporará el contenido que sobre este tipo de actuación prevé el anexo II, que se puede presentar también como documentación técnica anexa al proyecto básico, salvo que se presente ya el proyecto de actividad del aparcamiento completo. Si no se ha



Ajuntament d' Andratx

presentado antes, el proyecto de actividad del aparcamiento se presentará junto con el de ejecución de la obra. Estos aparcamientos no tienen la condición de actividades a los efectos de esta ley y no deben presentar ninguna declaración responsable para el inicio y el ejercicio de la actividad de aparcamiento.

En relación a las condiciones técnicas que deberá cumplir el proyecto básico de obra, a que se refiere el artículo 15.4 de la ley 7/2013 son:

- a) Determinación de las entradas y salidas de vehículos con las dimensiones y características de estas.*
- b) Determinación de los elementos de evacuación de personas con sus características.*
- c) Determinación de los elementos estructurales necesarios para los medios de extinción de incendios y para la ventilación y los exutorios de humo de acuerdo con la normativa que les sea de aplicación.*

Se presenta proyecto de actividad permanente menor para aparcamiento privado de vehículos, según RGE: 2025-E-RE-14990 de 18.11.2025, redactado por el ingeniero técnico industrial, D. Hugo Ribas Sánchez, donde se determinan las condiciones anteriormente indicadas y justifica el cumplimiento del DB SI.

Por tanto, según proyecto básico adjunto, se ejecutan 30 viviendas de precio limitado; 36 aparcamientos (26 cubiertos y 10 al aire libre), que no se encuentran acotados en planta, pero que según se indica en la memoria, sus dimensiones son superiores a las mínimas fijadas en la normativa urbanística municipal, por lo que muchas de ellas pueden considerarse adaptadas, más otras destinadas a motocicletas y 31 trasteros. Dichos aspectos se tendrán en cuenta en base a la aplicación del artículo 2.2 de la ley 3/2024, que indica que las VPL podrán tener un aparcamiento y un trastero vinculado como máximo, y que la superficie útil máxima computable de la plaza de aparcamiento vinculada no podrá superar los 15m², sin perjuicio de que su superficie útil real sea mayor. Igualmente la superficie útil máxima de los trasteros, no puede superar ni el 15% de la superficie útil de la vivienda de precio limitado, a la que se vincule, ni los 8m², sin perjuicio de que su superficie útil sea mayor.

Por tanto, las obras proyectadas, tratan de la finalización de las obras de tres



Ajuntament d' Andratx

cuerpos de edificaciones inacabadas, pero con estructura terminada, de los bloques iniciales que figuraban en la licencia caducada, para la ejecución de 30 viviendas destinadas a vivienda de precio limitado. No se superan ni el número de viviendas, ni el número de plantas autorizadas en su momento. Las superficies útiles de las viviendas proyectadas, varían entre 48,93m² a 85,58m².

Las 30 viviendas se destinan a viviendas de precio limitado, que serán del tipo VPL-2.

La construcción de las obras proyectadas supondrán una mejora evidente del entorno urbano desde el momento que se van a finalizar las obras que fueron suspendidas hace años. El aspecto de la parcela actual, que se encuentra en fase de estructura portante tipo “esqueleto” y visible desde muchos puntos de la villa de Andratx se transformará en un edificio totalmente terminado, con una relación amable con el entorno.

*En relación a las **Deficiencias técnicas** planteadas con anterioridad, y conforme a la documentación adjunta según RGE: 2026-E-RE-1907 de fecha 13.02.2026, se indica que:*

1.- La planta sótano deberá incluirse entre los planos acotados adjuntos con el resto de plantas, para poder verificar el cumplimiento de dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento (2,40mx4,50m) y justificación del artículo 151 de determinaciones generales de diseño de los mismos, ya que tampoco parece que se acote ni justifiquen los aspectos que figuran en el artículo 151 de las NNSS, en el proyecto de actividad permanente menor para aparcamiento privado de vehículos, según RGE: 2025-E-RE-14990 de 18.11.2025.

Se adjunta plano de sótano acotado A.20.05.5 donde se verifica el cumplimiento de las dimensiones mínimas de aparcamientos, exigibles por la normativa. Por ello, se entiende subsanada la deficiencia.

2.- También se deberá acotar e indicar la capacidad de los aljibes proyectados, a efectos de justificación del cumplimiento del artículo 61 en relación a la instalación de aguas grises y artículo 62 en relación a la recogida y tratamiento de aguas pluviales.

Se adjunta plano de sótano A.20.05.5 donde se verifica el cumplimiento de las



Ajuntament d' Andratx

dimensiones mínimas de aljibes, exigibles por la normativa. Por ello, se entiende subsanada la deficiencia.

3.- En relación a la zona de aparcamiento exterior de 10 plazas, el proyecto indica que las plazas estarán protegidas del asolamiento mediante arbolado, (un árbol cada dos plazas), sin embargo, dicha condición es para aparcamientos al aire libre en solares no edificadas. En el caso que nos ocupa, tendrá que cumplir con el artículo 149 de las NNSS y las plazas ubicadas en el área no edificable del solar, siempre se protegerán del asolamiento mediante cenadores ligeros cubiertos con vegetación, viva o seca, de altura total no superior a 2,70 metros.

Se adjunta plano A.20.05.5 donde se indica que el asolamiento del aparcamiento exterior de 10 plazas, se realizará mediante pérgola ligera cubierta con vegetación, de altura 2,60 m, cumpliendo así con lo que indica el artículo 149 de la normativa urbanística vigente. Por ello, se entiende subsanada la deficiencia.

4.- Actualmente en la parcela está ejecutado el vaso de piscina objeto de la licencia caducada. En el presente proyecto no se prevé su finalización por motivos económicos no solamente de la promoción, sino también del mantenimiento por parte de los futuros moradores de las viviendas. Por ello, dicho vaso de piscina ejecutado, deberá rellenarse o actuar de alguna forma para evitar desniveles que puedan afectar a la seguridad de las personas. En el proyecto no parece que se actúe sobre el vaso de piscina existente.

Finalmente, según se refleja en proyecto, se prevé la finalización de la piscina para uso comunitario de las personas que en un futuro residirán en las viviendas proyectadas. Por ello, se entiende subsanada la deficiencia.

CONCLUSIÓN:

En base todo ello, y atendido la documentación aportada, según RGE: 2026-E-RE-1907 de fecha 13.02.2026, para la realización de «obras para terminar TRES EDIFICIOS DE 30 VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS». (VPL)», la técnica suscribe, indica que quedan subsanadas las deficiencias anteriormente planteadas y por ello, se emite el presente informe técnico favorable, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.”



Ajuntament d' Andratx

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 12/2017, de 29 de diciembre.
- 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 tres edificios de 30 viviendas de precio limitado, aparcamientos y trasteros, situada en CM SA RECTORIA 3 Suelo ANDRATX (ILLES BALEARS).

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*.*



Ajuntament d' Andratx

SEXTO.- Informe técnico municipal

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM^{**,**} consta en el expediente que, en fecha 20 de febrero de 2026, se emitió informe técnico favorable, a los efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

SÉPTIMO.- Régimen especial aplicable a las edificaciones inacabadas con licencia caducada

La disposición adicional séptima del Decreto-ley 3/2020, de 28 de febrero, de medidas urgentes en materia de vivienda, tras su última modificación por la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, establece lo siguiente:

“1. A efectos de la aplicación del régimen especial que regula este decreto ley se consideran edificaciones inacabadas con licencia caducada aquellas que se encuentran situadas en ámbitos de suelo urbano y con uso residencial permitido o pendiente de definir por el planeamiento vigente, y que tienen las siguientes características:

- a) Las obras ejecutadas lo son de conformidad con una licencia urbanística otorgada de acuerdo con el planeamiento urbanístico en vigor en el momento del otorgamiento.*
- b) Se trata de edificaciones inacabadas con la estructura finalizada totalmente.*
- c) La finalización de las obras conforme al proyecto autorizado no se ajusta a las determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.*
- d) En el planeamiento urbanístico en vigor no está previsto que serán objeto de expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.*
- e) Se ha excedido el tiempo máximo fijado en la licencia para que finalicen y se requiere una nueva licencia urbanística para acabar el edificio, por no ser procedente la concesión de una prórroga para continuar las obras. Se incluyen los supuestos de caducidad de licencias decretada por la administración y caducidad operada de manera automática.*

2. En las edificaciones descritas en el apartado anterior son autorizables las obras necesarias para la finalización total y para la obtención tanto de la



Ajuntament d' Andratx

calificación provisional y definitiva de viviendas protegidas como de la licencia de primera ocupación, de acuerdo con los parámetros urbanísticos del planeamiento según el cual se otorgó la licencia urbanística, aunque se podrá aplicar una densidad máxima de una vivienda por cada 60 m² de superficie edificada destinada a uso residencial, redondeada al número entero por defecto, siempre que se cumplan las siguientes obligaciones:

a) Todo el edificio resultante se podrá destinar tanto a viviendas protegidas como a viviendas de precio limitado, que serán del tipo VPL-2, sin perjuicio de poder mantener usos compatibles con estos tipos de viviendas en los locales y garajes en planta baja o planta sótano que se hayan previsto en el proyecto. Se exceptúan de la calificación de protegidos o de precio limitado las viviendas, locales y garajes que hayan obtenido del ayuntamiento correspondiente el final de obra o la licencia de ocupación o primera utilización anteriormente a la entrada en vigor de este decreto ley, los cuales no computan a los efectos del cálculo de la intensidad residencial.

b) Se solicitará una nueva licencia de acuerdo con un proyecto ajustado a la normativa técnica vigente en materia de edificación y habitabilidad, y con los requisitos exigidos por la normativa en materia de viviendas protegidas o de precio limitado, y se mantendrá el número de plazas de aparcamiento previsto en el proyecto según el cual se construyó la edificación existente, siempre que sea técnicamente posible.

En ningún caso se puede superar el número de plantas del edificio previsto en la licencia caducada. Las viviendas protegidas a efectos de este precepto pueden tener una superficie útil que no exceda los 120 m², y se destinarán preferentemente a familias numerosas las que tengan una superficie útil superior a 90 m².

3. Transcurridos siete años desde la entrada en vigor de este decreto ley las edificaciones inacabadas con licencia caducada respecto de las cuales no se haya solicitado licencia quedarán sometidas al régimen legal vigente en el momento de aprobarse este decreto ley.

4. El régimen especial regulado en esta disposición se extenderá al resto de edificaciones en situación de inadecuación o en estado ruinoso”.

De acuerdo con el informe técnico de la Jefa de Servicio de Urbanismo de fecha 20 de febrero de 2026:



Ajuntament d' Andratx

“Las obras ejecutadas, se han realizado conforme con la licencia MA-173/2004, otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno de día 25 de febrero de 2005, para la construcción de 4 bloques de edificios plurifamiliares de 40 viviendas, siendo el de mayor altura de pl.Sótano + pl. Baja + 3 pl. Piso, y el resto de pl. Baja + 2 pl. Piso; 49 plazas de aparcamiento; 40 trasteros en planta sótano + 1 piscina. Consta informe de inspección, según expediente 4/2023, de 10 de enero de 2023, en el cual se indica que en la parcela situada en la calle Sa Rectoria núm 3, existen tres edificaciones, actualmente con las obras paradas y cerradas. Se ha procedido al movimiento de tierras, cimentación y realización de la estructura de tres edificaciones y un espacio hormigonado en zona de piscina.

Se cumplen las características a),b),c),d), y e), a efectos de aplicación del régimen especial para actuar sobre edificaciones inacabadas con licencia caducada”.

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 proyecto básico de tres edificios de 30 viviendas de precio limitado, aparcamientos y trasteros, situada en CM SA RECTORIA 3 Suelo ANDRATX (ILLES BALEARS), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en 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 de **TRES EDIFICIOS DE 30 VIVIENDAS DE PRECIO LIMITADO, APARCAMIENTOS Y TRASTEROS**, situada en **CM SA RECTORIA 3 Suelo ANDRATX (ILLES BALEARS)**, solicitado por la entidad **WELLNESS MARKET TRADERS, S.L.**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO URBANO**
- Zonificación: **PERI. Plan Especial de Reforma Interior de Es Pantaleu.** La parcela está incluida al ámbito de CENTRO HISTÓRICO DES PANTALEU, ficha 71CH del Catálogo Municipal.



Ajuntament d' Andratx

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (2.747.351.-€)** (sin incluir seguridad y salud).

3- Plazos:

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

El plazo máximo para presentar el correspondiente proyecto de ejecución que se ajuste a las determinaciones del proyecto Básico es de 9 meses a contar desde la notificación del presente acuerdo.

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

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NNSS'23**

Aprobadas definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de día 5 de mayo de 2023, (BOIB nº: 62 de 13.05.2023). La subsanación de prescripciones se aprueban el 24 de julio de 2024, (BOIB núm. 99 de 27.07.2024). Desde entonces se han tramitado las siguientes modificaciones del planeamiento:

MP 1A/2024, de las NNSS relativa al apartado 4.2 de la memoria justificativa de las NNSS - artículos 16, 37, 41, 52, 74, 163 y 205 de las normas y planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02, O-AN-1-03, OAN-1-04 y O-AN-1-05, 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 NNSS relativa a la modificación de los planos O-SC-1-00, O-SC-1-02 y O-SC-2-00; del estudio económico y 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 NNSS, relativa a la modificación de los artículos 28, 32, 43, 46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 de las normas, y afecta a los planos: O-AN-1-00, O-AN-1-02 I O-AN-1-04 , aprobada definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de



Ajuntament d' Andratx

Andratx, en sessió celebrada el 31.07.2025, (BOIB núm. 111 de 21.08.2025).

- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ISLAS BALEARES, de 29 de diciembre (LUIB)**

Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17).

- **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 nº51, de 22-04-23). F. entrada en vigor: 23/04/2023.

- **Decreto Ley 3/2020**, de 28 de febrero, de **medidas urgentes en materia de vivienda**.
- **Ley 3/2024**, de 3 de mayo, de **medidas urgentes en materia de vivienda**.
- **Ley 7/2024**, de 11 de diciembre, de **medidas urgentes de simplificación administrativa** y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears.

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 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.



Ajuntament d' Andratx

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.

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.



Ajuntament d' Andratx

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

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

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: **DOS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (2.747.351.-€)** (sin incluir seguridad y salud).

Expedient 1046/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **1046/2025**, incoado en este Ayuntamiento por Fernando Salvador Belenguer en nombre y representación de la entidad



Ajuntament d' Andratx

REDEXIS SA, relativo a la solicitud de licencia de obras para nueva acometida de suministro de gas, situada en **CL SA CONSTITUCIO 20**, referencia catastral 0307302DD5800N0001LJ, en cumplimiento del artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de les Illes Balears y del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, para la isla de Mallorca, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 29 de enero de 2025, la entidad interesada presentó una solicitud de licencia de obra p licencia de obras para nueva acometida de suministro de gas, situada **CL SA CONSTITUCIO 20**, referencia catastral 0307302DD5800N0001LJ. (R.G.E n.º 2025-E-RE-1289).

2º.- En fecha 10 de febrero de 2025, se notifica a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias de la documentación presentada (R.G.S. n.º 2025-S-RE-1993).

3º.- En fecha de mayo de 2025, tras reiterar el requerimiento anterior, la parte interesada presenta la documentación requerida (R.G.E n.º 2025-E-RE-6017), completándose en fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.E n.º 2025-E-RE-6838).

4º.- En fecha 21 de mayo de 2025, se notifica a la parte interesada requerimiento de deficiencias detectadas en el informe del ingeniero de fecha 16 de mayo de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-1993).

5º.- En fecha 12 de noviembre de 2025, la parte interesada presentó la documentación requerida (R.G.E n.º 2025-E-RE-14699).

6º.- En fecha de 12 de enero de 2026, el Ingeniero emite informe favorable, indicando lo que a continuación se transcribe:

“INFORME:

Vista la nova documentació presentada, el Tècnic que subscriu considera que es pot



Ajuntament d' Andratx

seguir amb la tramitació de l'expedient donat que:

1. Es considera que el projecte és incomplet, falta estudi bàsic de seguretat i salut, plec de condicions, fitxa de càlcul de residus segons document normalitzat, plànol de situació segons les vigents normes, plànols de detall de les rases i acabaments. S'HA PRESENTAT NOU PROJECTE COMPLET.

2. En el projecte presentat no s'indica la normativa municipal, autonòmica i estatal d'obligat compliment. S'HA INCLUIT AL NOU PROJECTE.

3. Segons la documentació presentada es diu que la nova escomesa va per davall de l'acera però segons el plànol presentat es projecte un creuament del carrer Menéndez Pelayo que està asfaltat. Aclarir. S'HA ACLARIT.

4. La documentació presentada definida com a "projecte tècnic" ve sense visat col.legal i per tant s'ha presentar l'oportuna declaració responsable de Tècnic Competent segons s'indica a la Directiva 2006/123/CE. S'HA PRESENTAT.

5. Falta presentar les fotos sol.licitades a l'escrit d'aquest Ajuntament el passat 10/02/2025. S'HAN

PRESENTADES.

6. Falta presentar fitxa de càlcul de residus segons document normalitzat i la justificació del pagament de les taxes oportunes. S'HA PRESENTAT

I per tant es considera que es pot seguir amb la tramitació de la sol.licitud feta, CONDICIONAT a:

1. La llicència exclusivament empara la autorització municipal per a l'execució de les instal·lacions previstes al projecte objecte del present informe, sense perjudici de drets a tercers, drets de pas del propietaris afectats per la línia o autoritzacions d'altres organismes.

2. Les autoritzacions es donaran a precari, estant obligat el titular a modificar-les al seu càrrec si així l'Ajuntament ho exigeix.

3. S'haurà de disposar de l'autorització particular per poder instal·lar el nou equip de mesura.

4. S'haurà de disposar de tots els permisos tant particulars com d'altres administracions.



Ajuntament d' Andratx

5. S'haurà de contactar amb la Policia Local als efectes d'acordar terminis i resoldre el tràfic al tram afectat.

6. Les Obres es realitzaran d'acord amb el Departament de Vies i Obres i les seves prescripcions. Previ la iniciació de les obres ha de comunicar la data de començament al Departament de Vies i Obres.

7. Prèviament a l'inici de les excavacions, s'haurà de sol·licitar de les altres companyies de distribució (Aigua, electricitat, comunicacions, etc.) així com als Serveis Tècnics Municipals el traçat de les xarxes existents als efectes d'evitar possibles avaries i coordinar l'execució dels creuaments ja que NO s'ha rebut cap sol·licitud de consulta relativa als serveis municipals existents a la zona.

8. La reposició total i seguida després de finalitzar les obres de les unitats d'obra afectades per la instal·lació, reposant la totalitat del paviment, quedant el resultat igual al d'abans de l'obra. Si això implica augment del pressupost, per la petició de certificat municipal de finalització d'obres es presentarà pressupost actualitzat.

9. Tots els materials d'excavació, es retiraran immediatament del tall, transportant-los a abocador. El reblert de la rasa s'haurà de realitzar amb balast artificial que haurà de reunir les condicions especificades en el PG3, compactant per tongades de 20 cm de gruix màxim fins al 98 % de l'assaig Próctor Modificat segons NLT 107-109.

HAUREU D'APORTAR JUNTAMENT AMB EL FINAL D'OBRA ASSAIG DE COMPACTACIÓ DE LES RASES.

10. S'hauran de respectar els guals pels vianants i donar compliment a la Llei per a la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques. Pel que fa a la reposició d'asfalt s'ampliarà en trenta centímetres a cada banda de rasa com a mínim.

11. Senyalitzar correctament, tant de dia com de nit, les obres. No podran interrompre el pas a peu ni el tràfic rodat.

12. S'ha de complir amb el capítol IV de l'ordenança de renous i vibracions del municipi relatiu a Normes Específiques per a treballs a la via pública, obres i edificació. L'horari de treball ha d'estar comprès entre les 8 i les

18. hores de dilluns a divendres, i entre les 10 h i les 18 h els dissabtes.

13. En els mesos de juliol i agost, no es podran usar màquines picadores, sense que



Ajuntament d' Andratx

això impliqui la prohibició d'obres, edificacions i treballs a la via pública, que podrà continuar executant-se dins l'horari de treball però sense l'ús de les esmentades màquines. En els mesos de maig, juny, setembre i octubre, de dilluns a divendres, l'horari de treball d'aquestes màquines serà de 9'30 a 18 hores. En la resta de mesos, s'aplicarà l'horari de treball general.

14. Prèviament a l'inici de les obres s'haurà de redactar pla de seguretat de conformitat amb el previst al D.1627/97. Així mateix s'haurà de nomenar coordinador de seguretat.

*15. **El termini d'execució per a les obres previstes a la present llicència es de 1 mes.***

16. Les noves rases no podran estar obertes per un termini inferior a tres dies.

17. S'ha de pavimentar la zona afectada per les obres un plaç màxim d'una setmana.

18. Ha de donar compliment al Pla Director per la Gestió de Residus de la Construcció i Demolició de Mallorca. Ha de complir amb el contracte en vigor amb l'empresa de gestió de RCD's.

19. Una vegada acabades les obres s'haurà de presentar certificació final d'obres subscrita pel tècnic director de les obres i visada pel Col·legi professional corresponent on es certifiqui que:

** Que les obres s'han realitzat d'acord el projecte, no havent-se introduït modificacions substancials en el traçat. S'inclourà plànol amb el traçat definitiu de les noves xarxes.*

** Que aquestes exclusivament donen subministrament elèctric a la sol·licitut realitzada.*

** Aquesta certificació inclourà una relació de les empreses que hagin intervingut a l'obra.*

** Fotos de l'estat final dels acabaments superficials.*

** S'aportarà juntament al final d'obra l'assaig de compactació de les rases.*

20. Previ a la recepció i posterior posada en servei per part de l'empresa distribuïdora de la xarxa, es sol·licitarà per part del director d'obra el corresponent



Ajuntament d' Andratx

certificat final d'obra municipal. En el cas de posar en servei les noves instal·lacions sense haver obtingut el certificat final d'obra municipal, les possibles reparacions a realitzar seran a càrrec de l'empresa distribuïdora.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia de obras para nueva acometida de subministro de gas, situada en C/ Sa Constitució 20.

SEGUNDO.- Desde el punto de vista jurídico, la tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB) en el Reglamento general de la Ley 12/2017, de 25 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RLUIB).

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

“k) Las redes radioeléctricas, telemáticas y similares, sin perjuicio de lo que disponga la normativa sectorial que les sea de aplicación.”

Con la presente licencia se autoriza únicamente la ejecución de las instalaciones previstas en el proyecto objeto del presente informe, sin perjuicio de derechos a terceros, derechos de los propietarios afectados por la línea o autorizaciones otros organismos.

CUARTO.- De conformidad con el artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, el Ingeniero municipal emitió informe técnico favorable a la solicitud de licencia de obras para nueva acometida de subministro de gas, situada en C/ Sa Constitució 20.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en relación a la la solicitud de licencia de obras para nueva acometida de subministro de gas, situada en C/ Sa Constitució 20,



Ajuntament d' Andratx

CONDICIONADO a las indicaciones incluidas en el informe técnico de fecha de 12 de enero de 2026, anteriormente reproducido.

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 para nueva acometida de subministro de gas, situada en C/ Sa Constitució 20, con referencia catastral 0307302DD5800N0001LJ**, ** solicitada por la entidad **REDEXIS SA**, **CONDICIONADA** a las indicaciones incluidas en el informe técnico de fecha de 12 de enero de 2026, anteriormente reproducido.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **AN-P2 (PLURIFAMILIAR 2)**

2º.- Presupuesto:

- Presupuesto total de las obras a ejecutar: **OCHOCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (861,78 €)**

3º.- Plazos para las obras:

- Plazo para el inicio de las obras: 6 meses.
- Plazo para la finalización de las obras: 1 mes.

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

- **Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio** con la documentación subsanada de las deficiencias observadas por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con el objetivo de que el Consell de Mallorca proceda a su aprobación.
- **LUIB. Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears** (BOIB núm. 160 Ext., de 29 de diciembre de 2017). Artículo 146. Actos sujetos a licencia urbanística municipal.
- **Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra la Contaminación por Ruidos y Vibraciones**, del Ayuntamiento de Andratx.



Ajuntament d' Andratx

- **Ley 13/2012, de 20 de noviembre**, de medidas urgentes para la activación económica en materia de industria y energía, nuevas tecnologías, residuos, aguas, otras actividades y medidas tributarias.
- **Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre**, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.
- **Real Decreto 919/2006, de 28 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias ICG 01 a 11.
- **Ley 34/1998, de 7 de octubre**, del sector de hidrocarburos.
- **Real Decreto 949/2001, de 3 de agosto**, por el que se regula el acceso de terceros a las instalaciones gasistas y se establece un sistema económico integrado del sector del gas natural.
- **Ley 10/2019, de 22 de febrero**, de cambio climático y transición energética.
- **Decreto 96/2005, de 23 de septiembre**, de aprobación definitiva de la revisión del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears.
- **Orden de 18 de noviembre de 1974**, por la que se aprueba el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos.
- **Decreto 2913/1973, de 26 de octubre**, por el que se aprueba el Reglamento General del Servicio Público de Gases Combustibles.
- **Ley 21/1992, de 16 de julio**, de Industria.
- **Decreto-ley 3/2014, de 5 de diciembre**, de medidas urgentes destinadas a potenciar la calidad, la competitividad y la desestacionalización turística en las Illes Balears.

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.



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.

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

- **Presupuesto total de las obras a ejecutar: OCHOCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (861,78 €)**

Expedient 3604/2025. Llicència urbanística de legalització amb projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al escrito registrado en este Ayuntamiento por D. José Calero Casanovas, en representación de D. **BALTASAR ROCA PUJOL**, en fecha 16 de diciembre de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-16160), en virtud del cual manifiesta que se entiende otorgada por silencio administrativo positivo la licencia urbanística de legalización extraordinaria para **“LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE ALMACÉN AGRÍCOLA”**, ubicada en el **Polígono 7 Parcela 56 SON MONE. ANDRATX [ILLES BALEARS]**, con referencia catastral 07005A007000560000RF, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 29 de abril de 2025, D. José Calero Casanovas, en representación de D. BALTASAR ROCA PUJOL, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística de legalización extraordinaria de almacén agrícola, de conformidad a la Disposición adicional séptima (Ley 7/2024, de 11 de diciembre) (R.G.E. n.º 2025-E-RE-16160).

2º.- En fecha 14 de mayo de 2025, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias, concretamente justificante del pago de las tasas (R.G.S. n.º 2025-S-RE-7547).

3º.- En fecha 14 de mayo de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento justificante del pago de las tasas requeridas (R.G.E. n.º 2025-E-RE-6703).



Ajuntament d' Andratx

4º.- En fecha 16 de diciembre de 2025, la parte interesada presenta instancia en el registro de este Ayuntamiento en la que expone lo siguiente *“En relación al expediente 3604/2025 han transcurrido seis meses de la fecha de solicitud sin notificar ninguna resolución, debido a ello el silencio administrativo es positivo según apartado 8 de la disposición adicional séptima de la ley 7/2024.”* Y solicita *“*Que el Ayuntamiento liquide los tributos correspondientes y la prestación económica que corresponda a la reducción del 50% solicitada.”* (*R.G.E. n.º 2025-E-RE-16160).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se solicita informe jurídico para dar contestación a la solicitud de la obtención de la licencia urbanística referenciada por silencio administrativo positivo, puesto que el apartado 8 de la Disposición Adicional Séptima (DA7ª) de la Ley 7/2024 de de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, establece lo siguiente *“8. El plazo máximo para resolver y para notificar la resolución final a la persona interesada es de seis meses, y el efecto del transcurso de este plazo máximo habilita al interesado a considerar estimada la solicitud por silencio positivo, salvo que esta incurra en cualquiera de los supuestos de inadmisibilidad o no verifique los requisitos establecidos en esta disposición adicional para tener derecho a la legalización extraordinaria solicitada. [...]”*.

De conformidad con lo anterior, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del presente expediente es de seis meses desde la fecha de su iniciación.

Examinado el expediente, se constata que ha transcurrido el plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa.

En consecuencia, se procede analizar el sentido del silencio administrativo producido, con la finalidad de determinar si el mismo puede entenderse estimatorio, o por el contrario, desestimatorio, conforme a la normativa aplicable y las circunstancias objeto del presente caso.

SEGUNDO.- En materia de licencias urbanísticas, según recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo (sala 3ª) de fecha 20 de octubre de 1998 (recurso de apelación 6593/1992): *“la licencia urbanística es un acto administrativo de autorización en virtud del cual se lleva a cabo un control previo de la actuación proyectada por el administrador, verificándose si se ajusta o no a las exigencias del interés público,*



Ajuntament d' Andratx

siendo en todo caso la licencia de naturaleza reglada por lo que constituye un acto debido en cuanto que necesariamente ha de otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se ajusta o no, a la ordenación urbanística aplicable.”

A nivel de legislación estatal básica, el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU) establece que en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Por lo tanto, aunque la norma general sea que el silencio administrativo es siempre positivo, encontramos leyes que establecen expresamente lo contrario.

En el mismo sentido, y para el caso que nos ocupa atendiendo la fecha de solicitud de la licencia, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), normativa específica en materia de obras, recoge en su artículo 5.2 lo siguiente:

“En ningún caso se podrán considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan la legislación, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico”.

Como regla específica y en relación a las licencias urbanísticas, el artículo 151.4 de la LUIB prevé la figura del silencio administrativo positivo para los casos de que no se responda en plazo, salvo los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo.

“4. La resolución expresa se notificará en el plazo máximo de tres meses, sin perjuicio de la procedencia de la interrupción del plazo en los términos que fija el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Transcurrido este plazo se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 5.2 de esta ley, excepto en los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo”.

A esta regla general, compartida por la legislación básica en materia de suelo y por la legislación urbanística de Baleares, se establecieron unas excepciones en el



Ajuntament d' Andratx

artículo 11.4 TRLSRU que incorpora el silencio administrativo negativo para determinados actos expresos:

*“a) Movimientos de tierras, explanaciones, **parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.***

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

*d) **La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística** y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público”.*

Sobre esta materia, la sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017 (BOE n.º 15, de 17 de enero de 2018), dictada en el seno del recurso de inconstitucionalidad promovido por la Generalitat de Catalunya contra determinados artículos del TRLS de 2008, ha resuelto la constitucionalidad del silencio administrativo negativo para esos casos, reduciendo los actos para los que el silencio se considera positivo y reitera que **el silencio es negativo para cualquier obra de edificación sujeta a la Ley de Ordenación de la Edificación, es decir, para las que necesiten un proyecto técnico para su ejecución, y para movimientos de tierras y explanación que se realicen con independencia de proyectos de urbanización, edificación o construcción.** Para el resto de actuaciones previstas en la TRLS el signo de silencio será el que establezca la correspondiente legislación autonómica, normalmente positivo.

TERCERO.- La parte interesada sostiene, que de conformidad con el apartado 8 de la Disposición Adicional Séptima (DA7ª) de la Ley 7/2024 de de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, rige el silencio positivo, por lo que la licencia se considera otorgada al no haberse dictado la resolución en plazo.

Con lo cual, en el caso que nos ocupa, si bien el apartado 8 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024, establece con carácter general el silencio



Ajuntament d' Andratx

positivo, esta previsión no puede interpretarse de manera automática cuando la actuación objeto de legalización encaja en uno de los supuestos del artículo 11.4 b del TRLSRU, tal y como ha sido interpretado por el Tribunal Constitucional:

*“El apartado b) regula «las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta», con independencia de la situación del suelo. En el caso de la edificación, la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, establece una serie de requisitos básicos de la edificación destinados a garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente (art. 3), al amparo del artículo 149.1.16, 21, 23 y 25 CE (disposición final primera), los mismos títulos que amparan al Estado para determinar, como especialidad *ratione materiae*, el carácter negativo del silencio de la autorización que exige para este tipo de uso del suelo. No cabe llegar, sin embargo, a la misma conclusión en lo que se refiere a otras construcciones e instalaciones que carecen del carácter de edificación, excluidas, en consecuencia, de la Ley de ordenación de la edificación. En estos casos, cuando la construcción o implantación tiene lugar en suelo urbano o urbanizable, la autorización se limitará a verificar la adecuación del proyecto al planeamiento urbanístico vigente. En el caso del suelo rural, además de la verificación de legalidad, concurre la finalidad prevista en la legislación de preservar sus valores medioambientales. Es, por ello, que la regulación del silencio negativo no será inconstitucional, con base en el título competencial del artículo 149.1.23 CE, en los supuestos de «construcción e implantación de instalaciones» contemplado en el apartado b) pero solamente cuando las actividades y usos urbanísticos cuya autorización*

se solicita se lleven a cabo en suelo rural cuya transformación urbanística no esté prevista o permitida. Esta interpretación de conformidad se llevará al fallo. Interpretación de conformidad que debe extenderse también al artículo 11.4 b) del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.”

Por todo lo expuesto, atendido que la actuación objeto del expediente n.º 3604/2025, tiene la consideración de obra de edificación en los términos de la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, además de tener emplazamiento en suelo rural cuya transformación urbanística no está prevista ni permitida, el control administrativo no puede limitarse a una mera verificación formal de adecuación al planeamiento, sino



Ajuntament d' Andratx

que requiere de un control orientado a la salvaguarda de intereses generales cualificados que encuentran cobertura en los títulos competenciales del artículo 149.1 de la Constitución Española.

En estos supuestos, la atribución de efectos estimatorios al silencio administrativo podría comprometer dichos intereses, por lo que el régimen de silencio negativo encuentra amparo constitucional como especialidad *ratione materiae*.

En consecuencia, atendida la naturaleza objeto del presente expediente, que exige control material de la legalidad urbanística, el sentido del silencio administrativo no puede entenderse estimatorio, sino desestimatorio.

Por tanto, una vez cumplido el plazo legal máximo para resolver la solicitud de licencia urbanística se debe entender producido el silencio administrativo **negativo**, sin perjuicio de la obligación de resolver por parte de la Administración expresamente y a notificar la resolución que proceda sin vinculación alguna al sentido del citado silencio negativo.

CUARTO.- El artículo 24.2 de la LPACAP dispone que la desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente y que la obligación de dictar resolución expresa, a que se refiere el artículo 21 de la misma Ley, posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio.

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

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

PRIMERO.- Declarar que el silencio administrativo producido en el expediente n.º 3604/2025, correspondiente al “**LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE ALMACÉN AGRÍCOLA**”, ubicada en el **Polígono 7 Parcela 56 SON MONE. ANDRATX [ILLES BALEARS]** es desestimatorio, por las razones anteriormente



Ajuntament d' Andratx

señalas.

SEGUNDO.- Que por la Secretaria se emita certificado acreditativo del silencio producido con efectos desestimatorios.

TERCERO.- La desestimación por silencio tiene los solos efectos de permitir la interposición del recurso administrativo o contencioso administrativo que resulte procedente, por lo que, contra la misma, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, o recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo contencioso administrativo de Palma, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la certificación solicitada.

CUARTO.- Dar traslado al Técnico municipal para la continuación del expediente.

Expedient 1430/2026. Llicència urbanística de legalització pel procés extraordinari segons DA 7a llei 7/2024	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al escrito registrado en este Ayuntamiento por la entidad Projecció Tècnica d'Inversions SLU, en representación de la entidad **TOT NAUTIC SLU**, en fecha 17 de febrero de 2026 (R.G.E. n.º 2026-E-RE-2043), en virtud del cual manifiesta que se entiende otorgada por silencio administrativo positivo la licencia urbanística de legalización extraordinaria de “**PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS Y LEGALIZACIÓN EXTRAORDINARIA DE EDIFICACIONES**”, ubicada en el **Polígono 10 parcela 17 y 18 del TM Andratx**, con referencia catastral 07005A010000170000RQ Y 07005A010000180000RP, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 31 de julio de 2025, la entidad Projecció Tècnica d'Inversions SLU, en representación de la entidad **TOT NAUTIC SLU**, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística de legalización extraordinaria de proyecto de agrupación de parcelas y legalización extraordinaria de edificaciones, de conformidad a la Disposición adicional séptima de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre (R.G.E. n.º 2025-E-RE-10173).

2º.- En fecha 17 de febrero de 2026, la parte interesada presenta instancia en el registro de este Ayuntamiento en la que expone lo siguiente “*Tomando como*



Ajuntament d' Andratx

referencia a la Ley 7/2024, en la disposición adicional 7ª, punto 8, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución final es de seis meses, y puesto que se entregó la documentación pertinente el 31/07/2025, el interesado considera estimada la solicitud por silencio positivo. Por lo que informa al ayuntamiento, el inicio de las obras de mejoras previstas, transcurridos 10 días, tal como indica la LUIB..” Y solicita *“Que se de al ayuntamiento por informado y que genere las tasas pendientes correspondientes.”* (*R.G.E. n.º 2026-E-RE-2043).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Se solicita informe jurídico para dar contestación a la solicitud de la obtención de la licencia urbanística referenciada por silencio administrativo positivo, puesto que el apartado 8 de la Disposición Adicional Séptima (DA7ª) de la Ley 7/2024 de de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, establece lo siguiente *“8. El plazo máximo para resolver y para notificar la resolución final a la persona interesada es de seis meses, y el efecto del transcurso de este plazo máximo habilita al interesado a considerar estimada la solicitud por silencio positivo, salvo que esta incurra en cualquiera de los supuestos de inadmisibilidad o no verifique los requisitos establecidos en esta disposición adicional para tener derecho a la legalización extraordinaria solicitada. [...]”*.

De conformidad con lo anterior, el plazo máximo para resolver y notificar la resolución del presente expediente es de seis meses desde la fecha de su iniciación.

Examinado el expediente, se constata que ha transcurrido el plazo sin que se haya dictado y notificado resolución expresa.

En consecuencia, se procede analizar el sentido del silencio administrativo producido, con la finalidad de determinar si el mismo puede entenderse estimatorio, o por el contrario, desestimatorio, conforme a la normativa aplicable y las circunstancias objeto del presente caso.

SEGUNDO.- En materia de licencias urbanísticas, según recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo (sala 3ª) de fecha 20 de octubre de 1998 (recurso de apelación 6593/1992): *“la licencia urbanística es un acto administrativo de autorización en virtud del cual se lleva a cabo un control previo de la actuación proyectada por el administrador, verificándose si se ajusta o no a las exigencias del interés público,*



Ajuntament d' Andratx

siendo en todo caso la licencia de naturaleza reglada por lo que constituye un acto debido en cuanto que necesariamente ha de otorgarse o denegarse según que la actuación pretendida se ajusta o no, a la ordenación urbanística aplicable.”

A nivel de legislación estatal básica, el artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU) establece que en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística. Por lo tanto, aunque la norma general sea que el silencio administrativo es siempre positivo, encontramos leyes que establecen expresamente lo contrario.

En el mismo sentido, y para el caso que nos ocupa atendiendo la fecha de solicitud de la licencia, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), normativa específica en materia de obras, recoge en su artículo 5.2 lo siguiente:

“En ningún caso se podrán considerar adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas que contravengan la legislación, la ordenación territorial o el planeamiento urbanístico”.

Como regla específica y en relación a las licencias urbanísticas, el artículo 151.4 de la LUIB prevé la figura del silencio administrativo positivo para los casos de que no se responda en plazo, salvo los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo.

“4. La resolución expresa se notificará en el plazo máximo de tres meses, sin perjuicio de la procedencia de la interrupción del plazo en los términos que fija el artículo 22 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas. Transcurrido este plazo se podrá entender otorgada la licencia solicitada, sin perjuicio de lo establecido por el artículo 5.2 de esta ley, excepto en los casos en que una norma con rango de ley estatal o autonómica prevea expresamente el carácter negativo de la falta de resolución en plazo”.

A esta regla general, compartida por la legislación básica en materia de suelo y por la legislación urbanística de Baleares, se establecieron unas excepciones en el



Ajuntament d' Andratx

artículo 11.4 TRLSRU que incorpora el silencio administrativo negativo para determinados actos expresos:

*“a) Movimientos de tierras, explanaciones, **parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.***

b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones** de nueva planta.**

c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.

*d) **La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística** y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del domino público”.*

Sobre esta materia, la sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de diciembre de 2017 (BOE n.º 15, de 17 de enero de 2018), dictada en el seno del recurso de inconstitucionalidad promovido por la Generalitat de Catalunya contra determinados artículos del TRLS de 2008, ha resuelto la constitucionalidad del silencio administrativo negativo para esos casos, reduciendo los actos para los que el silencio se considera positivo y reitera que **el silencio es negativo para cualquier obra de edificación sujeta a la Ley de Ordenación de la Edificación, es decir, para las que necesiten un proyecto técnico para su ejecución, y para movimientos de tierras y explanación que se realicen con independencia de proyectos de urbanización, edificación o construcción.** Para el resto de actuaciones previstas en la TRLS el signo de silencio será el que establezca la correspondiente legislación autonómica, normalmente positivo.

TERCERO.- La parte interesada sostiene, que de conformidad con el apartado 8 de la Disposición Adicional Séptima (DA7ª) de la Ley 7/2024 de de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Illes Balears, rige el silencio positivo, por lo que la licencia se considera otorgada al no haberse dictado la resolución en plazo.

Con lo cual, en el caso que nos ocupa, si bien el apartado 8 de la Disposición Adicional Séptima de la Ley 7/2024, establece con carácter general el silencio



Ajuntament d' Andratx

positivo, esta previsión no puede interpretarse de manera automática cuando la actuación objeto de legalización encaja en uno de los supuestos del artículo 11.4 b del TRLSRU, tal y como ha sido interpretado por el Tribunal Constitucional:

*“El apartado b) regula «las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta», con independencia de la situación del suelo. En el caso de la edificación, la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, establece una serie de requisitos básicos de la edificación destinados a garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente (art. 3), al amparo del artículo 149.1.16, 21, 23 y 25 CE (disposición final primera), los mismos títulos que amparan al Estado para determinar, como especialidad *ratione materiae*, el carácter negativo del silencio de la autorización que exige para este tipo de uso del suelo. No cabe llegar, sin embargo, a la misma conclusión en lo que se refiere a otras construcciones e instalaciones que carecen del carácter de edificación, excluidas, en consecuencia, de la Ley de ordenación de la edificación. En estos casos, cuando la construcción o implantación tiene lugar en suelo urbano o urbanizable, la autorización se limitará a verificar la adecuación del proyecto al planeamiento urbanístico vigente. En el caso del suelo rural, además de la verificación de legalidad, concurre la finalidad prevista en la legislación de preservar sus valores medioambientales. Es, por ello, que la regulación del silencio negativo no será inconstitucional, con base en el título competencial del artículo 149.1.23 CE, en los supuestos de «construcción e implantación de instalaciones» contemplado en el apartado b) pero solamente cuando las actividades y usos urbanísticos cuya autorización*

se solicita se lleven a cabo en suelo rural cuya transformación urbanística no esté prevista o permitida. Esta interpretación de conformidad se llevará al fallo. Interpretación de conformidad que debe extenderse también al artículo 11.4 b) del texto refundido de la Ley de suelo y rehabilitación urbana.”

Por todo lo expuesto, atendido que la actuación objeto del expediente n.º 1430/2026, tiene la consideración de obra de edificación en los términos de la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, y que su emplazamiento se encuentra en suelo rural, clasificada la parcela como suelo rústico protegido categorías ARIP, APT de Carreteras y APR, cuya transformación urbanística no está prevista ni permitida, el



Ajuntament d' Andratx

control administrativo no puede limitarse a una mera verificación formal de adecuación al planeamiento, sino que requiere de un control orientado a la salvaguarda de intereses generales cualificados, que encuentran cobertura en los títulos competenciales del artículo 149.1 de la Constitución Española.

En estos supuestos, la atribución de efectos estimatorios al silencio administrativo podría comprometer dichos intereses, por lo que el régimen de silencio negativo encuentra amparo constitucional como especialidad *ratione materiae*.

En consecuencia, atendida la naturaleza objeto del presente expediente, que exige control material de la legalidad urbanística, el sentido del silencio administrativo no puede entenderse estimatorio, sino desestimatorio.

Por tanto, una vez cumplido el plazo legal máximo para resolver la solicitud de licencia urbanística se debe entender producido el silencio administrativo **negativo**, sin perjuicio de la obligación de resolver por parte de la Administración expresamente y a notificar la resolución que proceda sin vinculación alguna al sentido del citado silencio negativo.

CUARTO.- El artículo 24.2 de la LPACAP dispone que la desestimación por silencio administrativo tiene los solos efectos de permitir a los interesados la interposición del recurso administrativo o contencioso-administrativo que resulte procedente y que la obligación de dictar resolución expresa, a que se refiere el artículo 21 de la misma Ley, posterior al vencimiento del plazo se adoptará por la Administración sin vinculación alguna al sentido del silencio.

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

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

PRIMERO.- Declarar que el silencio administrativo producido en el expediente n.º 1430/2026, correspondiente a la licencia urbanística de legalización extraordinaria de **“PROYECTO DE AGRUPACIÓN DE PARCELAS Y LEGALIZACIÓN**



Ajuntament d' Andratx

EXTRAORDINARIA DE EDIFICACIONES”, ubicada en el **Polígono 10 parcela 17 y 18 del TM Andratx** es desestimatorio, por las razones anteriormente apuntadas.

SEGUNDO.- Que por la Secretaria se emita certificado acreditativo del silencio producido con efectos desestimatorios.

TERCERO.- La desestimación por silencio tiene los solos efectos de permitir la interposición del recurso administrativo o contencioso administrativo que resulte procedente, por lo que, contra la misma, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente o recurso potestativo de reposición, en el plazo de un mes, o recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo contencioso administrativo de Palma, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación de la certificación solicitada.

CUARTO.- Dar traslado al Técnico municipal para la continuación del expediente.

Expedient 7424/2025. Pròrroga de llicència d'obra	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia **7424/2025**, correspondiente a la solicitud de **1ª PRÓRROGA DE REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, solicitado por Antonio Guillermo Lopez Ceron en representación de Dña. **ANICCA METDEPENNINGHEN**, situada en **POLIGONO 13, PARCELA 22 SA PINETA (ANDRATX) (LO 1645/2019)**, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de septiembre de 2023, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de reforma interior de vivienda unifamiliar aislada **LO 1645/2019**, siendo notificado a la parte interesada en fecha 4 de octubre de 2023 (R.G.S. n.º 2023-S-RE-10637). Expediente n.º 1645/2019.

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

2º.- En fecha 18 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento



Ajuntament d' Andratx

proyecto de ejecución de reforma interior de vivienda unifamiliar aislada (R.G.E. n.º 2024-E-RC-675). Consta informe técnico favorable de fecha 30 de abril de 2024, con la siguiente observación: *“Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte d'execució, signat per l'arquitecte Antonio López-Cerón Hoyos, segons projecte visat COAIB n.º 11/03590/24 de data 16.04.2024,, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres.”* (expediente n.º1125/2024).

Transcurrido el plazo de un mes sin que se notificara el informe técnico, debe entenderse cumplido el trámite de comprobación municipal. En consecuencia, el cómputo del plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse una vez transcurrido dicho mes, esto es, el 18 de febrero de 2024, finalizando el plazo de ejecución de las obras el 18 de febrero de 2026.

3º.- En fecha 15 de septiembre de 2025, el interesado registró en este Ayuntamiento solicitud de 1ª prórroga de la licencia n.º LO 1645/2019 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-11828), completando la documentación en fecha 23 de septiembre de 2025, en la que consta certificado del Arquitecto director de las obras, señalando que la obra se encuentra ejecutada al 90% de su totalidad (R.G.E. n.º 2025-E-RE-12222).

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 reforma interior de vivienda unifamiliar aislada, situada en polígono 13, parcela 22 sa pineta (Andratx) – (LO 1645/2019).

Entre la documentación registrada en fecha 23 de septiembre de 2023, consta consta certificado del Arquitecto director de las obras, señalando que la obra se encuentra ejecutada al 90% de su totalidad.

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 1645/2019, 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:



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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 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 **LO 1645/2019** el 29 de septiembre de 2023, y se notificó a la parte interesada en fecha 4 de octubre de 2023.

Por tanto, el plazo para la presentación del proyecto de ejecución fijado en la propia licencia finalizaba el día 4 de febrero de 2024. La parte interesada presentó el proyecto de ejecución en fecha 18 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-675), por lo tanto, dentro del plazo legalmente establecido (Expediente n.º 1125/2024).

En fecha 30 de abril de 2024, se emite informe con la siguiente observación: *“Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte d'execució, signat per l'arquitecte Antonio López-Cerón Hoyos, segons projecte visat*



Ajuntament d' Andratx

COAIB n.º 11/03590/24 de data 16.04.2024,, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres.” (expediente n.º1125/2024).

En el presente caso, el proyecto de ejecución fue presentado el día 18 de enero de 2024. Transcurrido el plazo de un mes sin que se notificara el informe técnico, debe entenderse cumplido el trámite de comprobación municipal.

En consecuencia, el cómputo del plazo de ejecución de 24 meses debe iniciarse una vez transcurrido dicho mes, esto es, el 18 de febrero de 2024, finalizando el plazo de ejecución de las obras el 18 de febrero de 2026.

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 **18 de febrero de 2026**, por lo que la solicitud de la prórroga registrada en este Ayuntamiento en fecha 15 de septiembre de 2025, se ha realizado antes del 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 reforma interior de vivienda unifamiliar aislada, situada en polígono 13, parcela 22 sa pineta (Andratx) – (LO 1645/2019), 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 REFORMA INTERIOR DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA**, solicitado por la Dña. **ANICCA METDEPENNINGHEN**, situada en **POLIGONO 13, PARCELA 22 SA PINETA (ANDRATX) (LO 1645/2019)**, por los motivos anteriormente expuestos.

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



Ajuntament d' Andratx

contar desde notificación de la presente resolución.

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

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

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

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

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

a) En 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-



Ajuntament d' Andratx

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 9751/2025. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **9751/2025**, incoado en este Ayuntamiento por la entidad **INVER AFIBLA S.L.**, correspondiente a la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de **CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA** (Certificado Final de Obras CFO 6248/2019), situada en el **C/ Gardenia 33 07160 Biniorella (TM.D'ANDRATX)**, con referencia catastral 9370501DD4797S0001MW, en cumplimiento del artículo 254 del Reglamento 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 4 de diciembre de 2025, la parte interesada registró en este Ayuntamiento la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de las obras de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (Certificado Final de Obras CFO 6248/2019), y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2025-E-RE-15679).

2º.- En fecha 19 de enero de 2026, 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 2026-S-RE-669).

3º.- En fecha 2 de febrero de 2026, presentó la documentación requerida, así como el abono de las tasas correspondientes, presentado por registro el justificante de pago (R.G.E. n.º 2026-E-RE-1316).



Ajuntament d' Andratx

4º.- En fecha 5 de febrero de 2026, se notificó a la parte interesada cita de inspección final de obra (R.G.S. n.º 2026-S-RE-1767)

6º.- En fecha 18 de febrero de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable:

"2. INFORME TÈCNIC:

En relació a la documentació presentada a aquestes oficines per INVER AFIBLA S.L. amb RGE Núm.2025-E-RE-15679 de data 04/12/2025 i tota la documentació posterior inclosa a l'expedient, per a l'obtenció de la certificació municipal acreditativa del final de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situada al carrer Gardenia 33 de la urbanització de Binioarella, s'informa que:

1. Consta certificat final d'obra i d'habitabilitat, signat per els directors d'obra i director d'execució material, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors, Arquitectes Tècnics de Mallorca, de data 30 d'octubre de 2025, amb núm de visat V-2023/01419.

2. Manca aportar certificat d'eficiència energètica degudament inscrit.

3. Aquesta llicència es va atorgar CONDICIONA a «que prèviament a l'obtenció del certificat de primera ocupació, s'haurà de presentar la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.» *Manca presentar justificació del compliment de la condició.*

4. Dins de l'expedient CFO 9751/2025 pressenten plànols as built que recullen les modificacions introduïdes durant l'execució de les obres. Efectuada la visita d'inspecció a l'obra per la tècnica que subscriu, dia 11 de febrer de 2026, es comprova que les obres no s'ajusten al projecte al que es va atorgar llicència (expedient 6248/2019) i s'ajusten essencialment al projecte as built presentat amb la sol·licitud de llicència de primera ocupació.

Revisat el projecte as built presentat i efectuada visita s'observen es fan següents deficiències:

A) La documentació d'un projecte as built ha de ser completa corresponent a fase de projecte bàsic i d'execució i ha de presentar-se acotada per permetre la seva revisió.

Aquest ha de ser un projecte refós complet i ha d'anar visat.



Ajuntament d' Andratx

B) Sembla que hi ha errors entre els nivells indicats en planta i la realitat de l'obra executada:

- A l'accés es marca un desnivell salvat per 6 graons però en realitat l'escala que salva el desnivell té 5 graons.*
- La jardinera exterior que es marca a nivell +55,75, segons amidament in situ estaria a 2,30m respecte la primera terrassa (cota 57,65 de projecte)*
- El nombre de graons de l'escala exterior que comunica amb el nivell de la piscina no es correspon entre el projecte i el que s'ha executat.*
- El desnivell entre la planta baixa i la primera terrassa marcada a cota 57,65 no es correspon amb el comprovat a l'inspecció..*
- El nivell acabat de planta soterrani en planta i secció no concorden.*

C) S'han presentat nous esquemes de comput de paràmetres i segons les superfícies indicades hi ha una lleugera reducció dels paràmetres d'ocupació i de superfície edificada a cada planta sobre rasant. Ates que no es disposa de plànols acotats no es possible la seva revisió.

La planta soterrani clarament ha estat ampliada i per tant hi ha un augment del paràmetre d'ocupació i edificabilitat sota rasant.

D) Ates que es modifiquen les condicions d'habitabilitat per els canvis de distribució i dels buits de façana, s'haurà de presentar actualització de la justificació de les condicions mínimes del decret d'habitabilitat.

E) *L'alçat oest no s'ha actualitzat segons l'obra executada.*

F) S'ha modificat tota la configuració dels aljubs de planta soterrani. S'indiquen exactament les capacitats del projecte autoritzat però ates que no es disposa de cotes no es possible la seva revisió.

G) A la franja de reculada amb mitgeres i carrer segons el projecte autoritzat gairebé tot el terreny es deixava en estat natural.

En obra es comprova que el lateral de la casa amb el llindar oest s'ha format un mur de contenció per tal d'anivellar la part inferior propera a la piscina. Aquesta modificació i els nivells no consten recollits al projecte as built per tant no es disposa



Ajuntament d' Andratx

dels nivells i cotes per permetre la seva revisió.

En qualsevol cas aquest canvis han d'ajustar-se als moviments de terra màxims permès per el planejament vigent i també s'ha de garantir el compliment de la nova Disposició Transitòria onzena del Pla Territorial.

H) El mur de tancament amb mitgeres s'ha executat esgraonat i sembla que e determinats punt es superarien les alçades permeses.

I) El plànol d'arbrat a mantenir, talar i plantar nou no es correspon amb la realitat executada a obra.

J) Ates que es descriu que s'ha modificat la cota de fonamentació, el projecte as built ha de recollir l'actualització de l'estructura ajustant-se a l'obra executada.

K) La modificació de l'augment del cantell de la pèrgola i la col·locació de gelosies fixes de lames davant una pèrgola no s'ajustarien a les determinacions de l'article 43 de les Normes subsidiaries 2023.

5. Segons determina l'article 156 de la LUIB: «Les obres s'han de paraitzar oportunament quan, una vegada que s'ha concedit una llicència urbanística o s'ha efectuat una comunicació prèvia que legitima l'execució d'obres, s'hi vol dur a terme una modificació que tengui per objecte variar el nombre d'habitatges autoritzat o si aquestes obres comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions és la vigent en el moment de l'autorització de modificació de la llicència, sempre que es resolguin en termini, en cas contrari, s'han d'atorgar amb la normativa vigent en el moment en què es varen haver de resoldre, o, si s'escau, la vigent en el moment de la modificació de la comunicació prèvia».

*Algunes de les modificacions descrites serien no substancials i per tant atenent a 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 podrien autoritzar amb l'expedient de primera ocupació als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal, si be la **modificació descrita al punt C suposa un augment de paràmetres**, per tant en compliment amb l'article 156 de la LUIB, **les obres s'haurien d'haver paraitzat**.*



Ajuntament d' Andratx

Donat que les obres ja estan executades no es pot atorgar la llicència de primera ocupació perquè les obres no s'ajusten a la llicència atorgada i, si s'escau, s'haurà de tramitar com un projecte de legalització.

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

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

Fórmula per al càlcul del PEM de referència, on:

Q= Coeficient de qualitat dels materials emprats

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

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

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

*a la reforma s'aplica coeficient de 0,7 per reformes sense afectar l'estructura.

El pressupost de les obres que presenta el sol·licitant amb el present CFO ascendeix a 619.584,21€.

7. Relació de pressuposts que hi ha hagut a l'expedient amb els diferents tràmits sol·licitats:

Expedient	Descripció	Valoracions	Valor actualitzables
6248/2019	Projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina	493.125,62.- €	1.230.456,27-€
2828/2023	Projecte d'execució del 6248/2019	no es modifica	no es modifica
745/2023	Primera prorrogada de la llicència 6248/2019	(Pendent d'execució 25%) 123.281,41	307.614,07-€



Ajuntament d' Andratx

CFO 9751/2025	<i>Llicència d'ocupació o de primera utilització (en tramitació)</i>	619.584,21€	En tramitació
TOTAL			1.230.456,27-€

8. S'adjunten fotografies de la visita d'inspecció: [..]

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat es proposa informar **DESFAVORABLEMENT**, la sol·licitud de la llicència d'ocupació o de primera utilització, ja que les obres no s'ajusten al projecte autoritzat i algunes de les modificacions introduïdes (com s'indica al punt 5 de les consideracions tècniques) son canvis substancials que suposen augment de paràmetres, per tant en compliment amb l'article 156 de la LUIB les obres s'haurien d'haver paralitzat i ja es troben acabades i per tant, si s'escau, s'haurà de tramitar un projecte de legalització o de restabliment.*

*Ates que s'han executat obres no ajustades a llicència es dona trasllat al **Departament de Disciplina Urbanística** d'aquest Ajuntament"*

7º.- En fecha 23 de febrero de 2026, se emite informe del Jefe de la Unidad de Cartografía.

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 construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (Certificado Final de Obras CFO 6248/2019), situada en el C/ Gardenia 33 07160 Biniorella (TM.D'ANDRATX), con referencia catastral 9370501DD4797S0001MW.

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 Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (RGLUIBM)

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:



Ajuntament d' Andratx

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

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 263.1 del RLUIBM, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, con la finalidad que determina el artículo 158.1 de la LUIB, debe solicitarse por la persona interesada una vez acabadas las obras, con respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones de:

a) Reforma o rehabilitación integral.

b) Reforma o rehabilitación parcial que afecte a la distribución en un porcentaje de superficie útil igual o superior al 60%.

c) Ampliación, consolidación, restauración o cambio de uso”.

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.

De conformidad con el informe técnico, se comprueba que las obras **NO** se ajustan al proyecto autorizado y algunas de las modificaciones introducidas son cambios sustanciales que suponen un aumento de parámetros.

En consecuencia, no concurre el presupuesto jurídico necesario para el otorgamiento de la licencia de primera ocupación, procediendo su denegación, sin perjuicio de la posibilidad, si procede, de tramitar un proyecto de legalización o de restablecimiento.

QUINTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 8 de febrero de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe desfavorable a la solicitud de la licencia de ocupación o de primera utilización de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (Certificado Final de Obras CFO 6248/2019).

SEXTO.- Procede su resolución a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME**



Ajuntament d' Andratx

JURÍDICO DESFAVORABLE a la solicitud de licencia de ocupación o de primera utilización de las obras e las obras construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (Certificado Final de Obras CFO 6248/2019).

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.- Denegar licencia de ocupación o de primera utilización de las obras construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (Certificado Final de Obras CFO 6248/2019), situada en el **C/ Gardenia 33 07160 Biniorella (TM.D'ANDRATX)**, con referencia catastral 9370501DD4797S0001MW, solicitada por la entidad **INVER AFIBLA S.L.**, por los motivos expuestos anteriormente.

1º.- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (1.230.456,27-€).**

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

- El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: **UN MILLÓN DOSCIENTOS TREINTA MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (1.230.456,27-€).**

CUARTO.- Dar traslado, si procede, a la Unidad de Catastro municipal, a los efectos oportunos.

QUINTO.- Dar traslado al Departamento de Disciplina Urbanística, a los efectos oportunos.

Expedient 5777/2022. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 5777/2022 (94/2017 IU), se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

PRIMERO.- Consta en el expediente certificado de situación urbanística de fecha de 20 de septiembre de 2016, en el que se indica: «[...] no consta que en el emplazamiento reseñado exista expediente de suspensión de obra alguno. De igual forma, no consta en ninguna base de datos municipal actual la existencia de expedientes sancionadores por infracción urbanística. [...]».

****SEGUNDO.-****En fecha de 3 de mayo de 2017, la Celadora Municipal emite informe de inspección mediante el cual indica

“[...]”

IV) Conclusiones:

Parte de la construcción ubicada en la Av. Jaume I, n.º 10, con referencia catastral 4514807DD4841S0001WM, se ha construido al amparo licencia de obras, con n.º de expediente LO 51/85.

No obstante se ha comprobado, tanto en la inspección realizada en fecha 25/04/2017, como en las fotografías aéreas, que dicha edificación ha sufrido ampliaciones tanto de la construcción como de la terraza incluso que invade parte del solar colindante n.º 12.

Descripción de las obras que no se ajustan a la licencia:



Ajuntament d' Andratx

Cierre de terraza delantera, mediante carpinterías metálicas laterales, y superficie vidriada. Cubierta ligera inclinada, ocupando una superficie aprox de 60m2

Ampliación de la edificación por el lateral derecho, destinado a baños y anexo cocina, con una superficie aproximada de 12m2

Ampliación de la edificación por el lateral izquierdo, destinada a almacén y barra exterior de dimensió aprox 10m2

Ampliación en la parte posterior, destinada a cocina, de superficie aprox 25m2

Ampliación en la parte posterior, mediante dos porches, usados como almacén, de superficie aproximada 10m2 y 10m2

Pérgola formada por soportes y perfiles metálicos ligeros, cubiertos en techo por toldos de tela de supeficie aprox 80m2 que cubre parte de la terraza exterior de superficie aprox 20m2

Ampliación de una planta piso, de superficie aprox 110m2

Ocupación de la vía pública con mesas, sillas (70m2) y toldo y sombrilla (69,50m2) sin la autorización pertinente

Reforma interior de baños, de dimensiones 2,40x3m»

TERCERO.- Consta certificado de catastro de fecha de 18/02/2025 en el que se indica que:

«**TITULARIDAD:**

JAIME JUAN JUAN DNI 42**0D**

Domicilio *****

100% de Propiedad»

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



Ajuntament d' Andratx

física alteradas.

b) El procedimiento sancionador.

Segundo.- La Disposición Transitoria 9a de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de Ordenación y Uso del Suelo, apartado 1 establece que:

"Esta ley no es aplicable a los procedimientos de restablecimiento del orden jurídico perturbado iniciados antes de su vigencia, que deben seguir tramitándose hasta su resolución de acuerdo con la normativa anterior".

Por tanto, vista la DT 9a LOUS y visto que los actos se cometieron en el año 2017 procede aplicar la LOUS.

Tercero.- En relación al procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas el art. 154 LOUS dispone:

"1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo solo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los ocho años siguientes a su completa finalización.

2. No prescribirá la acción para la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística y

restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de:

a) Los actos de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo rústico.

b) Los actos o usos que en el momento de su realización se encuentren en suelo rústico protegido y

expresamente prohibidos por la normativa territorial o urbanística.

c) Los actos o usos que afecten a bienes o espacios catalogados, parques, jardines, espacios libres, infraestructuras públicas u otras reservas para dotaciones".

Dado que ya han transcurrido más de 8 años y que no estamos ante ninguno de los supuestos del apartado 2 del art. 154 LOUS, ha prescrito la acción para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

Tercero.- En relación al procedimiento sancionador, el art. 179 LOUS establece que



Ajuntament d' Andratx

las infracciones urbanísticas graves y muy graves prescriben a los ocho años y las leves al año. Por tanto, ha prescrito la infracción urbanística.

Cuarto.- El art. 129.2 LUIB establece que:

“Se considerarán construcciones, edificaciones, instalaciones y usos en situación de fuera de ordenación los siguientes:

a) Las edificaciones que de conformidad con el planeamiento vigente queden sujetas a expropiación, cesión obligatoria y gratuita o derribo.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra a), no se podrán autorizar obras de consolidación, de aumento de volumen ni de modernización. Sin embargo, serán autorizables, excepcional y motivadamente, con renuncia expresa a su posible incremento del valor de expropiación, las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad y la higiene de las personas que residan en ellas u ocupen las edificaciones mencionadas.

b) Las edificaciones o construcciones ejecutadas sin licencia o con licencia anulada aunque ya no corresponda la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición aplicable en cada caso.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra b), no se podrá hacer ningún tipo de obra. Además, en caso de que estas edificaciones se hayan ejecutado con posterioridad al 1 de marzo de 1987, tampoco se podrá obtener la contratación de servicios de suministro de energía eléctrica, gas, agua, saneamiento, teléfono, telecomunicaciones o de naturaleza similar.

Este régimen será aplicable mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones de acuerdo con la legislación y el planeamiento en vigor.

c) Las edificaciones o construcciones implantadas legalmente en las que se hayan ejecutado obras, de ampliación o de reforma, o cambio de uso sin disponer de licencia o con licencia que haya sido anulada.

En las edificaciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, en virtud de esta letra c), y siempre que no afecten a la parte de la



Ajuntament d' Andratx

edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma.

Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación.

No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra”.

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 21 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 2666 de 5 de octubre, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN de la acción para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en AVENIDA JAUME I número 30 con referencia catastral 4514807DD4841S0001WM*,* consistentes en*:*

«Cierre de terraza delantera, mediante carpinterías metálicas laterales, y superficie vidriada. Cubierta ligera inclinada, ocupando una superficie aprox de 60m2

Ampliación de la edificación por el lateral derecho, destinado a baños y anexo cocina, con una superficie aproximada de 12m2

Ampliación de la edificación por el lateral izquierdo, destinada a almacén y barra exterior de dimensió aprox 10m2

Ampliación en la parte posterior, destinada a cocina, de superficie aprox 25m2

Ampliación en la parte posterior, mediante dos porches, usados como almacén, de superficie aproximada 10m2 y 10m2

Pérgola formada por soportes y perfiles metálicos ligeros, cubiertos en techo por toldos de tela de supeficie aprox 80m2 que cubre parte de la terraza exterior de superficie aprox 20m2

Ampliación de una planta piso, de superficie aprox 110m2



Ajuntament d' Andratx

Ocupación de la vía pública con mesas, sillas (70m2) y toldo y sombrilla (69,50m2) sin la autorización pertinente

Reforma interior de baños, de dimensiones 2,40x3m»

SEGUNDO.- DECLARAR LA PRESCRIPCIÓN de la presunta infracción urbanística cometida en AVENIDA JAUME I número 30 con referencia catastral 4514807DD4841S0001WM*,* consistentes en*.*

«Cierre de terraza delantera, mediante carpinterías metálicas laterales, y superficie vidriada. Cubierta ligera inclinada, ocupando una superficie aprox de 60m2

Ampliación de la edificación por el lateral derecho, destinado a baños y anexo cocina, con una superficie aproximada de 12m2

Ampliación de la edificación por el lateral izquierdo, destinada a almacén y barra exterior de dimensió aprox 10m2

Ampliación en la parte posterior, destinada a cocina, de superficie aprox 25m2

Ampliación en la parte posterior, mediante dos porches, usados como almacén, de superficie aproximada 10m2 y 10m2

Pérgola formada por soportes y perfiles metálicos ligeros, cubiertos en techo por toldos de tela de superficie aprox 80m2 que cubre parte de la terraza exterior de superficie aprox 20m2

Ampliación de una planta piso, de superficie aprox 110m2

Ocupación de la vía pública con mesas, sillas (70m2) y toldo y sombrilla (69,50m2) sin la autorización pertinente

Reforma interior de baños, de dimensiones 2,40x3m»

TERCERO.- DECLARAR el inmueble sito en AVENIDA JAUME I n.º 30 con referencia catastral 4514807DD4841S0001WM en situación de fuera de ordenación motivado en las siguientes circunstancias: “ejecución sin título habilitante de «Cierre de terraza delantera, mediante carpinterías metálicas laterales, y superficie vidriada. Cubierta ligera inclinada, ocupando una superficie aprox de 60m2; Ampliación de la edificación por el lateral derecho, destinado a baños y anexo cocina, con una superficie aproximada de 12m2; Ampliación de la edificación por el lateral izquierdo, destinada a almacén y barra exterior de dimensió aprox 10m2; Ampliación en la



Ajuntament d' Andratx

parte posterior, destinada a cocina, de superficie aprox 25m2;Ampliación en la parte posterior, mediante dos porches, usados como almacén, de superficie aproximada 10m2 y 10m2 ;Pérgola formada por soportes y perfiles metálicos ligeros, cubiertos en techo por toldos de tela de supeficie aprox 80m2 que cubre parte de la terraza exterior de superficie aprox 20m2; Ampliación de una planta piso, de superficie aprox 110m2, Ocupación de la vía pública con mesas, sillas (70m2) y toldo y sombrilla (69,50m2); Reforma interior de baños, de dimensiones 2,40x3m» y cuyo régimen jurídico es el establecido en el planeamiento urbanístico vigente y en el artículo 129.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, y en consecuencia:

A) Siempre que no afecten a la parte de la edificación o construcción realizada ilegalmente, se permitirá cualquier obra de salubridad, seguridad, higiene, reparación, consolidación y también reforma. Asimismo se podrán autorizar las obras necesarias para el cumplimiento de las normas de prevención de incendios y de accesibilidad y el código técnico de la edificación. No obstante, mientras no se obtenga la legalización de las construcciones o edificaciones, en la parte ilegal no se podrá realizar ningún tipo de obra.

B) Comunicar la presente declaración al Registro de la Propiedad a fin de que se realicen las anotaciones pertinentes de conformidad con la legislación hipotecaria*.*

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

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



Ajuntament d' Andratx

este abierta la vía contenciosa administrativa.

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

Expedient 3761/2024. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3761/2024, se han tenido en consideración los siguientes

HECHOS

1º.- En fecha de 19 de abril de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó conceder licencia de LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y AL PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA, situada en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, proyecto redactado por el arquitecto Antoni Castell Salvà, con visado COAIB n.º 11/00543/24 de fecha 18 de enero de 2024, y presentado en este Ayuntamiento en fecha 22 de enero de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RE-748), solicitado por la Sra. MARGALIDA GAMUNDI PALMER, siempre y cuando se cumplan con carácter general lo que establezcan las normas y condiciones específicas y CONDICIONADA:

- A la regularización de la superficie del solar en el Registro de la Propiedad y en el Catastro, circunstancia que deberá aportarse junto con la solicitud de licencia de primera ocupación.

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: URBANO.
- Zonificación: PAII – PLURIFAMILIAR II.

2.- Presupuesto y plazos:



Ajuntament d' Andratx

- Presupuesto (PEM) de las obras del Proyecto básico de ampliación y reforma asciende a la cantidad de: CINCUENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (51.498,94.-€).
- Presupuesto (PEM) de las obras de ampliación sin licencia en planta baja asciende a la cantidad de: DOCE MIL DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (12.268,87.-€).

2º.- En fecha de 4 de octubre de 2024, la Junta de Gobierno Local, acordó iniciar procedimiento sancionador contra MARGALIDA GAMUNDI PALMER, con DNI 43XXXX7M, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante , que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA”. Así mismo, se indicaba que la sanción inicial vista la atenuante del art. 184.2 LUIB, supondría una sanción de 7.668.-euros y en aplicación de la reducción por legalización del art. 176.1 LUIB supone una sanción de 384.-euros, no obstante en virtud del artículo 176.2, mediante el cual se regula el importe mínimo de las sanciones, corresponde imponer una sanción de 600.-euros, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

3º.- En fecha de 9 de octubre de 2024, la interesada solicita ante este Ayuntamiento (2024-E-RE-11416) pagar la sanción indicada anteriormente. Además, consta en el expediente justificante de recepción en sede electrónica de fecha de 9/10/2024 de autoliquidación número 1333782.

4º.- En fecha de 21 de febrero de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó revocar el acuerdo de Junta de Gobierno Local, de fecha de 4 de octubre de 2024, en relación a un error en la reducción de la sanción correspondiente, e iniciar de nuevo procedimiento sancionador con la sanción correcta por importe de **3.834-euros**.

5º.- En fecha de 25 de febrero de 2025, Margalida Gamundi Palmer con DNI 43****7M presentó alegaciones (RGE 2025-E-RE-2546). Así mismo, en fecha de 27



Ajuntament d' Andratx

de febrero de 2025, presenta nuevo registro (RGE 2025-E-RE-2672).

6º.- En fecha de 23 de abril de 2025, la Celadora Municipal emite informe de inspección a efectos de poder contestar las alegaciones presentadas.

7º.- Consta certificación de catastro, de fecha de 4/06/2024, mediante la cual se indica como titulares catastrales:

«*TITULARIDAD*

*JOSE MARIANO DELLA con DNI 43****5Y*

50% DE PROPIEDAD

*MARGALIDA GAMUNDI PALMER con DNI 43***7M*

50% DE PROPIEDAD»

8º.- En fecha de 5 de junio de 2025, la Instructora emite Propuesta de Resolución mediante la cual indica:

*«PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas en fecha de 25 de febrero de 2025 (RGE 2025-E-RE-2546) y en fecha de 27 de febrero de 2025 (RGE 2025-E-RE-2672) por Margalida Gamundi Palmer con DNI 43****7M, visto que no se ha demostrado fehacientemente el año de finalización de las obras tal y como se indica en el fundamento jurídico primero.»*

9º.- En fecha de 25 de junio de 2025, la interesada presenta alegaciones a la Propuesta de Resolución (RGE 2025-E-RE-8702).

10º.- Consta diligencia de la Auxiliar Administrativa de Disciplina mediante la cual indica:

«Visto que la Propuesta se notifico a los siguientes interesados:

MARGALIDA GAMUNDI PALMER, en fecha 05/06/2025.

Visto que el plazo para presentar alegaciones era de 06/06/2025 a 26/06/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, según los documentos que tengo a mi alcance se ha presentado escrito con RGE n.º 2025-E-RE-8702 de fecha 25/06/2025.

JOSE MARIANO DELLA, en fecha 17/06/2025.



Ajuntament d' Andratx

Visto que el plazo para presentar alegaciones era de 18/06/2025 a 09/07/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado ningún escrito.»

11º.- En fecha de 24 de septiembre de 2025, la Celadora Municipal emite informe a efectos de poder contestar las alegaciones presentadas.

12º.- En fecha de 26 de septiembre de 2025, la Junta de Gobierno Local acordó:

“PRIMERO.- DESESTIMAR las alegaciones presentadas en fecha de 25 de junio de 2025, (RGE 2025-E-RE-8702), visto que no se ha demostrado fehacientemente el año de finalización de las obras tal y como se indica en el fundamento jurídico quinto.

*SEGUNDO.- IMPONER a JOSE MARIANO DELLA con DNI 43****5Y (50% de propiedad) y a MARGALIDA GAMUNDI PALMER con DNI 43****7M (50% de propiedad) una sanción de 1.9717.-euros a cada uno de ellos, por la comisión de una infracción GRAVE tipificada en el art. 163.2.c).i LUIB, por la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante que posteriormente han sido legalizados (expediente 1910/2022) en CARRER CONQUISTADOR, 13 (ANDRATX), con referencia catastral 0208507DD5800N0001HJ, consistentes en: “LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE PARTE DE PLANTA BAJA DE EDIFICACIÓN EXISTENTE Y PROYECTO BÁSICO DE REFORMA Y AMPLIACIÓN DE VIVIENDA”.*

13º.- En fecha de 10 de noviembre de 2025, la parte interesada presenta escrito de recurso de reposición (RGE 2025-E-RE-14616).

14º.- En fecha de 19 de noviembre de 2025, la parte interesada solicita la suspensión de las liquidaciones hasta resolución de recurso (RGE 2025-E-RE-15031).

15º.- En fecha de 19 de noviembre de 2025, la Administrativa de Disciplina emite diligencia mediante la cual hace constar que:

“Diligencia para hacer constar en referencia al expediente de disciplina urbanística núm. 3761/2024, en el que se aprobó por JGL celebrada en sesión ordinaria de fecha 26/09/2025, de Resolución final, desestimar alegaciones e imponer sanción. Visto que la Resolución se notificó a los siguientes interesados:



Ajuntament d' Andratx

MARGALIDA GAMUNDI PALMER, en fecha 10/10/2025. Visto que el plazo para presentar Recurso era de 11/10/2025 a 10/11/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, se han presentado escritos con RGE n.º 2025-E-RE-14616 en fecha 10/11/2025 y RGE n.º 2025-E-RE-15031 en fecha 19/11/2025.

JOSE MARIANO DELLA, en fecha 10/10/2025. Visto que el plazo para presentar alegaciones era de 11/10/2025 a 10/11/2025 y a fecha actual, según los documentos que tengo a mi alcance, según los documentos que tengo a mi alcance no se ha presentado ningún escrito.”

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Primero.- El recurso de reposición se ha sido interpuesto dentro del plazo de un mes, establecido en el artículo 124.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Por ende, procede entrar al fondo y resolverlo:

1) En el punto primero del escrito de recurso el interesado lleva a cabo un resumen de los hechos del presente expediente, por ende se entiende que las alegaciones comienzan desde el segundo punto:

En la alegación segunda, se alega que, mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 21 de febrero de 2025**, se llevó a cabo la revocación del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 4/10/2024 mediante el cual se iniciaba procedimiento sancionador visto que la sanción se encontraba erróneamente calculada, y a su vez, se iniciaba de nuevo procedimiento sancionador con la sanción correctamente calculada; y que este acto se ha realización de la preceptiva declaración de lesividad. Así mismo, y en base a lo anterior se indica que visto que se ha prescindido totalmente del procedimiento legalmente establecido y visto que se trata de un acto firme y favorable, nos encontramos ante una resolución nula de pleno derecho.

En contestación a lo anterior, cabe llevar a cabo las siguientes apreciaciones:

- El artículo 109.1 de la Ley 39/2015 establece que:

*«1. Las Administraciones Públicas podrán revocar, mientras no haya transcurrido el plazo de prescripción, sus **actos de gravamen o desfavorables**, siempre que tal*



Ajuntament d' Andratx

revocación no constituya dispensa o exención no permitida por las leyes, ni sea contraria al principio de igualdad, al interés público o al ordenamiento jurídico»

- A su vez, el artículo 107 de la mencionada Ley 39/2015 indica:

*«1.Las Administraciones Públicas podrán impugnar ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo los **actos favorables** para los interesados que sean anulables conforme a lo dispuesto en el artículo 48, previa su declaración de lesividad para el interés público [...]»*

En virtud de lo anterior, es necesario hacer hincapié en que nos encontramos ante un procedimiento sancionador, motivado por la comisión de una infracción grave tipificada como tal en el artículo 163.2 c)i LUIB, y que por tanto se trata de un acto de gravamen, esto es un acto restrictivo contrapuesto a un acto favorable. Por ende, visto que no se trata de un acto favorable, no es necesaria la declaración de lesividad. Además, no se trataba de un acto firme, visto que el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 4/10/2024 únicamente iniciaba el procedimiento sancionador, un acto firme es aquel contra el que no cabe recurso ordinario, bien porque se han agotado todos los recursos o bien porque ha transcurrido el plazo para interponerlos.

Por todo lo anterior, la alegación debe desestimarse.

2) En la alegación tercera, se indica que no se han tenido en consideración las pruebas aportadas, siendo estas las siguientes:

1º.- *«Las ortofotos oficiales del IDEIB de 2015, emitidas por el Govern de les Illes Balears, muestran con total nitidez la existencia del volumen edificado y su acabado exterior, coincidente con el anexo objeto del expediente, siendo estas imágenes oficiales prueba documental pública con valor probatorio pleno conforme al artículo 77 de la Ley 39/2015.»*

En relación a las fotografías del IDEIB, consta informe de la Celadora Municipal de fecha de 23/04/202 y reiterado en fecha de 24/09/2025, en el que se indica:

«S'han comprovat fotografies aeris d'IDEIB i les fotografies aèries que consten a l'Ajuntament i s'ha pogut comprovar que des de l'any 1956 fins l'any 2002 en la part posterior de hi havia un petit volum que no s'aprecia a l'any 2010. També es detecta que entre els 2012 i 2015 es realitza reforma en la edificació i ampliació del volum de



Ajuntament d' Andratx

la part posterior, sense poder determinar si estava completament acabada.»

Visto que en las obras constitutivas de infracción urbanística también se incluye no solo la ampliación de ese volumen posterior, sino también su reforma interior, no es viable determinar con el visor del IDEIB si en el interior se habían finalizado o no las obras. Por ende, no se muestra con total nitidez el acabado de las mismas.

2º.- *«La factura de Carpintería Metálica Ramón Sánchez, S.L., de 15 de enero de 2015, acredita la colocación de los cerramientos exteriores y persianas mallorquinas del lavadero y trastero, elementos que son visibles en las fotografías aportadas.»*

En relación a lo anterior, y revisada la factura aportada por la que suscribe, cabe indicar que la factura únicamente demuestra la compra de dos puertas y una mampara de bañera, pero que la compra de dichos materiales no implica en sí la colocación de los mismos, ni la completa finalización de las obras objeto del presente expediente.

****3º.-** **«***La fotografía datada en junio de 2015, acompañada de informe pericial del Sr. Josep Juan Buixeda, demuestra la existencia física y el uso del anexo (lavadero) plenamente terminado y sin manipulación digital alguna.»*

En relación a lo anterior, la que suscribe se remite a lo explicado en el Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha de 26/09/2025:

«Por tanto, visto que la pruebas aportadas por la interesada no demuestran el año en el que las obras estaban finalizadas, ya que el dictamen pericial unicamente indica que la fotografía no ha sido modificada, y que tal y como informa la Inspectora Municipal haciendo comparativa de las fotografías aportadas con las fotografías del expediente de Legalización nº 1910/2022, se aprecian modificaciones en el exterior, no es possible determinar el año de finalización de las mismas, y por ello deben desestimarse las alegaciones»

4º.- *«El correo de Generali Seguros, de fecha 23 de junio de 2025, confirma que el 13 de noviembre de 2015 se produjo un siniestro de secadora en la coladuría (bugaderia), hecho que no podría haberse producido de no encontrarse ya construido y en uso dicho espacio.»*

El correo de Generali Seguros indica lo siguiente: *«En relación al sineistro de referencia, con fecha 13/11/2015, se procedio a la reparación del módulo de la*



Ajuntament d' Andratx

secadora del riesgo asegurado.» Por tanto, no justifica ni nada tiene que ver la reparación de un electrodoméstico con la finalización de las actuaciones objeto del presente procedimiento de Disciplina Urbanística, visto que ese electrodoméstico puede encontrarse en cualquier otro lugar de la vivienda, no puede aceptarse como prueba fehaciente. De hecho, ni siquiera pudiera aceptarse en caso de que se indicara que se encontraba en la coladuría puesto que se puede hacer uso del mismo aunque no se hubieran finalizado las obras.

5º.- *«La memoria técnica del arquitecto Antoni Castell Salvà (expediente 1910/2022), incorporada al expediente de legalización, afirma expresamente que “la antigüedad de las obras a legalizar es superior a seis años”, fijando la ejecución material de las obras con anterioridad al año 2016.»*

En base a lo anterior, cabe destacar que en ese mismo expediente 1910/2022 constan fotografías en las que se aprecia, en comparación con la fotografía aportada como prueba, la existencia de un revestimiento en la parte exterior que es posterior a la fecha que alegan como finalización de las obras. Por ende, en comparativa de ambas fotografías aportadas por la parte interesada, parece ser que posteriormente se ejecutaron otras obras.

El artículo 205 LUIB indica:

*«a) Las infracciones urbanísticas **graves y muy graves prescribirán a los ocho años** y las leves al año. Ello sin perjuicio de la posibilidad de adoptar en todo momento las medidas de restablecimiento de la realidad física alterada en los supuestos que se recogen en el artículo 196.2 de esta ley.*

*b) El plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas se computa **desde el día en que acaban definitivamente los actos constitutivos de la infracción**. A este efecto, la obra se entiende acabada totalmente cuando así se acredita por cualquier medio de prueba admitido en derecho, cuya valoración se hará de acuerdo con los criterios que establece la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, **y cuya carga recae en quién alega**»*

En vista del artículo anteriormente transcrito, el cómputo de los 8 años comienza a contar desde la **completa finalización** de los actos constitutivos de la infracción, es decir de la finalización total de las obras llevadas a cabo.



Ajuntament d' Andratx

Por todo lo anterior, la alegación debe desestimarse.

3) En la alegación cuarta el interesado alega la prescripción de la sanción. En relación a la prescripción, la que suscribe se remite a todo lo anteriormente explicado.

4) En la alegación quinta la parte interesada alega la vulneración del principio «non bis in idem», sin embargo no se ha duplicado el expediente sancionador, ni se ha sancionado dos veces por los mismos hechos visto que el primer Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha de 4 de octubre de 2024 se revocó y se realizó la devolución del importe pagado mediante Orden de Pago, Devolución de Ingreso en fecha de 24/02/2025 firmada por el Interventor Municipal.

5) En la alegación sexta, el interesado solicita que se fije la sanción en un importe simbólico, no obstante 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.

Segundo.- Los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regulan el Recurso Potestativo de Reposición. El plazo para resolver el recurso de reposición es de un mes.

Tercero.- El artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, regula la obligación de la Administración a resolver de forma expresa en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación

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.- DESESTIMAR el recurso de reposición presentado en fecha de 10 de noviembre de 2025, por parte de Guillem Cañellas García con Ndi 43****5A, en



Ajuntament d' Andratx

nombre y representación de Margalida Gamundi Palmer con DNI 43****Y (RGE 2025-E-RE-14616), visto lo indicado en el fundamento jurídico primero del presente informe.

SEGUNDO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que contra la presente resolución cabe interponer directamente recurso contencioso administrativo, conforme a lo establecido en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Palma de Mallorca, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la recepción de la presente notificación.

Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

TERCERO.- COMUNICAR el presente acuerdo a Recaudación y a Gestión Tributaria.

Expedient 9515/2025. Procediment Sancionador - per justificació fora de termini	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Antecedents de fet

1- En data 24/11/2025, el tècnic d'educació emet informe sobre el compte justificatiu presentat pels diferents centres educatius en relació a la subvenció, de concurrència competitiva, per a centres educatius del municipi per a l'any 2025. En el citat informe s'estableix que el centre educatiu IES BALTASAR PORCEL ha presentat el compte justificatiu fora de termini, previ requeriment de l'art.70.3 del Reglament 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el reglament (RGS) de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (LGS).

2-En data 28/11/2025, la junta de govern local acorda aprovar els comptes justificatius i reconèixer l'import establert a la proposta de la regidora d'educació pels imports corresponents. El mateix acord deixa constància de la circumstància descrita en l'antecedet de fet anterior.

3- A conseqüència dels fets esmentats, la junta de govern local acorda la iniciació d'un procediment administratiu sancionador contra IES BALTASAR PORCEL (S0718127D), pels fets següents, que poden ser constitutius d'infraccions:



Ajuntament d' Andratx

ÚNIC: La presentació fora de termini de les comptes justificatives de l'aplicació dels fons percebuts

Aquest fet suposa un incompliment de l'art.56 a) LGS i 63 a) de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

4- L'incompliment d'aquesta obligació es troba tipificat com a infracció lleu pels articles abans esmentats. Segons l'establert en l'art.68.3 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, derivat del disposat a l'art.64 LGS, les infraccions lleus seran objecte de sanció de multa de 300,00 a 6000,00 euros.

Sanció indicativa: 300,00€, sense perjudici del que resulti de la instrucció del procediment.

Fonaments de dret

1-Competència: Segons l'art.66 LGS, la competència per a imposar les sancions en les corporacions locals correspon als òrgans de govern que tinguin atribuïdes tals funcions en la legislació de règim local. En aquest sentit, l'art. 72 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx disposa que l'òrgan per resoldre el procediment sancionador correspon a la junta de govern local.

2- Procediment i normativa: La normativa del procediment administratiu sancionador es regula a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPAC) i el Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

3-Responsabilitat: D'acord amb l'establert a l'art.53 LGS, es considera responsable de les presumptes infraccions a IES BALTASAR PORCEL (S0718127D).

4-Instrucció: Es designa funcionària instructora de l'expedient a la Sra. Elionor Ferrer Bleda i, com a secretari del procediment a Jose Luis Vegas Ribot. Aquestes persones poder ser recusades segons l'art.24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre de règim jurídic del sector públic.

5-Termini d'al·legacions: D'acord amb l'art.17 del Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, les persones interessades disposaran d'un termini de 15 dies per a formular al·legacions en defensa dels seus interessos i per a



Ajuntament d' Andratx

presentar altres documents o elements de judici, si escau.

6- Termini de resolució: D'acord amb l'art.102 RGS i l'art.30 del Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, el termini màxim per iniciar i notificar la resolució serà de 6 mesos. Si, transcorregut aquest termini, no s'ha resolt l'expedient i s'ha notificat la resolució corresponent, es produeix la caducitat de l'expedient, que s'arxivarà.

7-Reconeixement de responsabilitat i pagament voluntari: D'acord amb l'establert a l'article 85 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre:

1. Un cop iniciat un procediment sancionador, si l'infractor reconeix la seva responsabilitat, es pot resoldre el procediment amb la imposició de la sanció que escaigui.

2. Quan la sanció tingui únicament caràcter pecuniari o bé calgui imposar una sanció pecuniària i una altra de caràcter no pecuniari però s'ha justificat la improcedència de la segona, el pagament voluntari per part del presumpte responsable, en qualsevol moment anterior a la resolució, implica la terminació del procediment, excepte pel que fa a la reposició de la situació alterada o a la determinació de la indemnització pels danys i perjudicis causats per la comissió de la infracció.

3. En tots dos casos, quan la sanció tingui únicament caràcter pecuniari, l'òrgan competent per resoldre el procediment ha d'aplicar reduccions de, almenys, el 20% sobre l'import de la sanció proposada, i són acumulables entre si. Les reduccions esmentades han d'estar determinades a la notificació d'iniciació del procediment i la seva efectivitat està condicionada al desistiment o la renúncia de qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció.

En base a l'exposat anteriorment, la regidora que subscriu, **PROPOSA** a la Junta de Govern Local:

PRIMER.- Iniciar el procediment sancionador per una presumpte infracció lleu en matèria de subvencions.

SEGON.- Notificar a l'interessat.

TERCER.- Notificar a les persones instructors del procediment.



Ajuntament d' Andratx

Expedient 9565/2025. Procediment Sancionador - justificació subvenció fora de termini	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Antecedents de fet

1. En data 24/11/2025, el tècnic d'educació emet informe sobre el compte justificatiu presentat per les diferents associacions en relació a la subvenció, de concurrència competitiva, de les Àrees de Cultura, Educació i Joventut per a l'any 2025. En el citat informe s'estableix que l'associació SA TARONJA (G07931801) ha presentat el compte justificatiu fora de termini, previ requeriment de l'art. 70.3 del Reglament 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.
2. En data 28/11/2025, la Junta de Govern Local acorda aprovar els comptes justificatius i reconèixer l'import establert a la proposta de la regidora d'educació pels imports corresponents. El mateix acord deixa constància de la circumstància descrita en l'antecedent de fet anterior.
3. Els fets esmentats poden ser constitutius de les següents infraccions:

ÚNIC: La presentació fora de termini de les comptes justificatives de l'aplicació dels fons percebuts

Aquest fet suposa un incompliment de l'art.56 a) LGS i 63 a) de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

Legislació aplicable

- Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (LGS).
- 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 (RGS).
- Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les dministracions Públiques (LPAC).
- Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre de Règim Jurídic del Sector Públic (LRJSP).



Ajuntament d' Andratx

Consideracions jurídiques

Primera. Tipificació: La presentació fora de termini de les comptes justificatives de l'aplicació dels fons percebuts es troba tipificada com a infracció lleu pels articles 56 a) LGS i 63 a) de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

Segons l'art. 68.3 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, derivat d'allò disposat a l'art. 64 LGS, les infraccions lleus seran objecte de sanció de multa de 300,00 a 6000,00 euros.

Sanció indicativa: 300,00€, sense perjudici del que resulti de la instrucció del procediment.

Segona. Competència: Segons l'art. 66 LGS, la competència per a imposar les sancions en les corporacions locals correspon als òrgans de govern que tinguin atribuïdes tals funcions en la legislació de règim local. En aquest sentit, l'art. 72 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx disposa que l'òrgan per resoldre el procediment sancionador correspon a la Junta de Govern Local.

Tercera. Procediment i normativa: La normativa del procediment administratiu sancionador es regula a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC) i el Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Quarta. Responsabilitat: D'acord amb allò establert a l'art. 53 LGS, es considera responsable de les presumptes infraccions a l'associació SA TARONJA (G07931801).

Cinquena. Instrucció: Es considera convenient designar funcionària instructora de l'expedient a la Sra. Sofia Fuster Coll i, com a secretari del procediment al Sr. Jose Luis Vegas Ribot. Aquestes persones poder ser recusades segons l'art. 24 LRJSP.

Sisena. Termini d'al·legacions: D'acord amb l'art. 17 del Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, les persones interessades disposaran d'un termini de 15 dies per a formular al·legacions en defensa dels seus interessos i per a presentar altres documents o elements de judici, si escau.



Ajuntament d' Andratx

Cal advertir que d'acord amb l'art. 14 del mateix Decret en el cas que no es formulin al·legacions sobre el contingut de la resolució iniciadora del procediment en el termini previst, aquesta pot ser considerada proposta de resolució quan contengui un pronunciament precís sobre la responsabilitat imputada.

Setena. Termini de resolució: D'acord amb l'art. 102 RGS, el termini màxim per iniciar i notificar la resolució serà de 6 mesos. Si, transcorregut aquest termini, no s'ha resolt l'expedient i s'ha notificat la resolució corresponent, es produeix la caducitat de l'expedient, que s'arxivarà.

Vuitena. Reconeixement de responsabilitat i pagament voluntari: D'acord amb allò establert a l'article 85 LPAC:

«1. Un cop iniciat un procediment sancionador, si l'infractor reconeix la seva responsabilitat, es pot resoldre el procediment amb la imposició de la sanció que escaigui.

2. Quan la sanció tingui únicament caràcter pecuniari o bé calgui imposar una sanció pecuniària i una altra de caràcter no pecuniari però s'ha justificat la improcedència de la segona, el pagament voluntari per part del presumpte responsable, en qualsevol moment anterior a la resolució, implica la terminació del procediment, excepte pel que fa a la reposició de la situació alterada o a la determinació de la indemnització pels danys i perjudicis causats per la comissió de la infracció.

3. En tots dos casos, quan la sanció tingui únicament caràcter pecuniari, l'òrgan competent per resoldre el procediment ha d'aplicar reduccions de, almenys, el 20% sobre l'import de la sanció proposada, i són acumulables entre si. Les reduccions esmentades han d'estar determinades a la notificació d'iniciació del procediment i la seva efectivitat està condicionada al desistiment o la renúncia de qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció.

El percentatge de reducció previst en aquest apartat podrà ser incrementat reglamentàriament. »

En base a allò exposat anteriorment i d'acord amb l'art. 61.3 LPAC, la regidora que subscriu **PROPOSA** a la Junta de Govern Local:

PRIMER.- Iniciar el procediment sancionador per una presumpta infracció lleu en matèria de subvencions comesa per l'associació SA TARONJA (G07931801) i



Ajuntament d' Andratx

tipificada en els articles 56 a) LGS i 63 a) de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

SEGON.- Notificar a l'interessat.

TERCER.- Notificar a la instructora i al secretari del procediment.

Expedient 1876/2026. Procediment Sancionador - Justificació fora de termini	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Antecedents de fet

1. En data 24/11/2025, el tècnic d'educació emet informe sobre el compte justificatiu presentat per les diferents associacions en relació a la subvenció, de concurrència competitiva, de les Àrees de Cultura, Educació i Joventut per a l'any 2025. En el citat informe s'estableix que l'associació AMIPA PORT D'ANDRATX (G57449365) ha presentat el compte justificatiu fora de termini, previ requeriment de l'art. 70.3 del Reglament 887/2006, de 21 de juliol, pel qual s'aprova el reglament de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions.

2. En data 28/11/2025, la Junta de Govern Local acorda aprovar els comptes justificatius i reconèixer l'import establert a la proposta de la regidora d'educació pels imports corresponents. El mateix acord deixa constància de la circumstància descrita en l'antecedent de fet anterior.

3. Els fets esmentats poden ser constitutius de les següents infraccions:

ÚNIC: La presentació fora de termini de les comptes justificatives de l'aplicació dels fons percebuts

Aquest fet suposa un incompliment de l'art.56 a) LGS i 63 a) de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

Legislació aplicable

- Llei 38/2003, de 17 de novembre, General de Subvencions (LGS).
- 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 (RGS).
- Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.
- Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les administracions Públiques (LPAC).



Ajuntament d' Andratx

- Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.
- Llei 40/2015, d'1 d'octubre de Règim Jurídic del Sector Públic (LRJSP).

Consideracions jurídiques

Primera. Tipificació: La presentació fora de termini de les comptes justificatives de l'aplicació dels fons percebuts es troba tipificada com a infracció lleu pels articles 56 a) LGS i 63 a) de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

Segons l'art. 68.3 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, derivat d'allò disposat a l'art. 64 LGS, les infraccions lleus seran objecte de sanció de multa de 300,00 a 6000,00 euros.

Sanció indicativa: 300,00€, sense perjudici del que resulti de la instrucció del procediment.

Segona. Competència: Segons l'art. 66 LGS, la competència per a imposar les sancions en les corporacions locals correspon als òrgans de govern que tinguin atribuïdes tals funcions en la legislació de règim local. En aquest sentit, l'art. 72 de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx disposa que l'òrgan per resoldre el procediment sancionador correspon a la Junta de Govern Local.

Tercera. Procediment i normativa: La normativa del procediment administratiu sancionador es regula a la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (LPAC) i el Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears.

Quarta. Responsabilitat: D'acord amb allò establert a l'art. 53 LGS, es considera responsable de les presumptes infraccions a l'associació AMIPA PORT D'ANDRATX (G57449365).

Cinquena. Instrucció: Es considera convenient designar funcionària instructora de l'expedient a la Sra. Sofia Fuster Coll i, com a secretari del procediment al Sr. Jose Luis Vegas Ribot. Aquestes persones poder ser recusades segons l'art. 24 LRJSP.

Sisena. Termini d'al·legacions: D'acord amb l'art. 17 del Decret 1/2024, de 5 de gener, pel qual s'aprova el Reglament del Procediment Sancionador de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, les persones



Ajuntament d' Andratx

interessades disposaran d'un termini de 15 dies per a formular al·legacions en defensa dels seus interessos i per a presentar altres documents o elements de judici, si escau.

Cal advertir que d'acord amb l'art. 14 del mateix Decret en el cas que no es formulin al·legacions sobre el contingut de la resolució iniciadora del procediment en el termini previst, aquesta pot ser considerada proposta de resolució quan contengui un pronunciament precís sobre la responsabilitat imputada.

Setena. Termini de resolució: D'acord amb l'art. 102 RGS, el termini màxim per iniciar i notificar la resolució serà de 6 mesos. Si, transcorregut aquest termini, no s'ha resolt l'expedient i s'ha notificat la resolució corresponent, es produeix la caducitat de l'expedient, que s'arxivarà.

Vuitena. Reconeixement de responsabilitat i pagament voluntari: D'acord amb allò establert a l'article 85 LPAC:

«1. Un cop iniciat un procediment sancionador, si l'infractor reconeix la seva responsabilitat, es pot resoldre el procediment amb la imposició de la sanció que escaigui.

2. Quan la sanció tingui únicament caràcter pecuniari o bé calgui imposar una sanció pecuniària i una altra de caràcter no pecuniari però s'ha justificat la improcedència de la segona, el pagament voluntari per part del presumpte responsable, en qualsevol moment anterior a la resolució, implica la terminació del procediment, excepte pel que fa a la reposició de la situació alterada o a la determinació de la indemnització pels danys i perjudicis causats per la comissió de la infracció.

3. En tots dos casos, quan la sanció tingui únicament caràcter pecuniari, l'òrgan competent per resoldre el procediment ha d'aplicar reduccions de, almenys, el 20% sobre l'import de la sanció proposada, i són acumulables entre si. Les reduccions esmentades han d'estar determinades a la notificació d'iniciació del procediment i la seva efectivitat està condicionada al desistiment o la renúncia de qualsevol acció o recurs en via administrativa contra la sanció.

El percentatge de reducció previst en aquest apartat podrà ser incrementat reglamentàriament. »

En base a allò exposat anteriorment i d'acord amb l'art. 61.3 LPAC, la regidora que



Ajuntament d' Andratx

subscriu **PROPOSA** a la Junta de Govern Local:

PRIMER.- Iniciar el procediment sancionador per una presumpta infracció lleu en matèria de subvencions comesa per l'associació AMIPA PORT D'ANDRATX G57449365) i tipificada en els articles 56 a) LGS i 63 a) de l'Ordenança General de Subvencions de l'Ajuntament d'Andratx.

SEGON.- Notificar a l'interessat.

TERCER.- Notificar a la instructora i al secretari del procediment.

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

