

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/18	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

8 / de maig / 2026

Durada:

Des de les 9:00 fins a les 9:11

Lloc:

Sala de Juntes

Presidida per:

Juan Forteza Bosch

Secretari:

Maria Francisca Ruiz Roig

ASSISTÈNCIA A LA SESSIÓ		
Núm. d'identificació	Nom i Cognoms	Assisteix
***6924**	Antoni Nicolau Martin	SÍ
***5540**	Beatriz Casanova Fuentes	SÍ
***2610**	ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO	NO
***9595**	Juan Forteza Bosch	SÍ
***9922**	Magdalena Juan Pujol	SÍ
***4993**	ivan sanchez sanchez	SÍ

Excuses d'assistència presentades:

Ajuntament d' Andratx

1. ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO:

«escusa»

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

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

Expedient 1067/2026. Subvenció Nominativa Escuderia Mallorca Competició	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local, al seu article 25, indica que el municipi per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat. Una de les formes de dur a terme aquest mandat legal és el recolzament a entitats en la realització d'activitats que suposin un benefici social.

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 5 de 10 de gener de 2026, consta la següent subvenció nominativa:

341.48003	SUBV	ESCUADERIA MALLORCA	10.000,00€
-----------	------	---------------------	------------

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 5 de maig de 2026.

Vist l'informe d'intervenció en data 6 de maig de 2026.

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

PRIMER.- Aprovar el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i Escuderia Mallorca Competició per la subvenció nominativa per la celebració del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas (Ànnex 1).

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 10.000,00€ a favor de l'Escuderia



Ajuntament d' Andratx

Mallorca Competició amb càrrec a la partida pressupostària 430.48003 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Reconèixer la quantitat de 5.000,00€ a favor de l'Escuderia Mallorca Competició, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 430.48003 pertinent del pressupost municipal 2026 en concepte de bestreta del 50% de la subvenció nominativa.

QUART.- Notificar als interessats.

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

PROPOSTA DE MODEL DE BASES REGULADORES DE LA CONCESSIÓ MITJANÇANT CONVENI DE LA LLEI 38/2003, GENERAL DE SUBVENCIONS

REUNITS

D'una part, l'Excm. Sr. **ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO**, com Batlessa Presidenta en nom i representació de l'Ajuntament i en virtut de l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local*, * actuant especialment autoritzat per a la signatura del present Conveni per acord de la junta de govern.

I d'una altra part, **ARNALDO BISQUERRA MIR**, representant de **ESCUDERIA MALLORCA COMPETICIÓ** amb CIF G-07825326, i autoritzat per subscriure el present Conveni d'acord als seus estatuts.

Ambdues parts es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal suficient i necessària per a aquest acte, i lliurement:

EXPOSEN

PRIMER. Que aquest Ajuntament té entre les seves àrees d'actuació la promoció de l'esport.

SEGON. Que per donar resposta a aquesta necessitat cal subvencionar l'activitat del Rally Sol de Ponent i Rally Pujada al Castell de Son Mas

TERCER. Que l'entitat beneficiària a dalt referenciada té com a objecte social:

"El foment i la pràctica de l'esport i participació en competicions esportives oficials



Ajuntament d' Andratx

sense ànim de lucre”

QUART. Que al pressupost general d'aquest Ajuntament aprovat en data 31/12/2025, s'ha destinat l'aplicació pressupostària 341.48003 amb un import de 10.000,00€, per a concessió de la subvenció nominativa a favor de l'ESCUDETERIA MALLORCA COMPETICIO.

CINQUE. Que la finalitat del present Conveni és:

Establir les bases reguladores de la concessió de subvenció directa a favor de l'ESCUDETERIA MALLORCA COMPETICIO.

SISE. La competència per a l'aprovació d'aquest conveni es sustenta en la Competència delegada a la junta de govern per l'aprovació, gestió i justificació de les subvencions i ajudes públiques.

SETÈ.

DADES DE LA SUBVENCIÓ	
Pla Estratègic de Subvencions en el qual s'integra	Pla estratègic de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx 2026-2028.
Objectius que s'aconsegueixen amb la concessió de la subvenció	Augmentar el nivell de pràctica esportiva i d'activitat física entre grups socials i poblacionals diversos
Motivació de la subvenció	Impulsar la participació social de les entitats i persones del municipi en les activitats esportives

Així doncs, i de conformitat amb el que es disposa en l'article 22.2 a) de la Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i amb l'anteriorment exposat, Les parts acorden subscriure el present Conveni. El quin es regirà per les següents clàusules.

CLÀUSULES

PRIMER. Es determina que l'objecte de la subvenció és el Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas.

SEGON. El beneficiari de la subvenció és l'ESCUDETERIA MALLORCA COMPETICIO



Ajuntament d' Andratx

corresponent-li una quantia individualitzada de 10.000,00€ d'acord amb l'assignació pressupostària.

TERCER. El crèdit pressupostari al qual s'imputa la despesa és 341.48003 i quantia de la subvenció és 10.000,00€.

QUART. L'entitat beneficiària realitzarà les següents activitats que es descriuen a continuació juntament amb la següent planificació:

Rally Sol de Ponent i Rally Pujada Son Mas.

CINQUÈ. Els períodes d'execució de les activitats o projectes a subvencionar comprendran des de la data de la signatura del present conveni fins a data 15 d'agost de 2026.

SISÈ. Les obligacions de l'entitat beneficiària seran les establertes en l'article 14 de la Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i en concret al compliment de les següents obligacions específiques:

- Realitzar l'activitat/s subjecta a subvenció durant l'exercici 2025.
- El beneficiari haurà de justificar el compliment de les condicions imposades i de la consecució dels objectius previstos en aquest conveni de conformitat amb l'article 30 de la Llei 38/2003 i amb les pròpies clàusules presents a aquest conveni.
- Trobar-se al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
- Col·laborar i presentar la documentació que li sigui requerida en concepte de control financer, si escau.

SETÈ. Ambdues parts es comprometen a complir les exigències previstes a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades Personals i garantia dels drets digitals.

VUITÈ. Establir la compatibilitat amb altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos per a la mateixa finalitat, procedents de qualssevol Administracions o ens públics o privats, nacionals, de la Unió Europea o d'organismes internacionals. Tot això sense perjudici de no emprar els mateixos conceptes justificatius per a subvencions de diferents administracions públiques.

NOVÈ. L'import de la subvenció s'abonarà amb càrrec als crèdits que figuren al pressupost de despeses, aplicació pressupostària 341.48003 destinats a tals



Ajuntament d' Andratx

finalitats.

Pel que fa al pagament, es realitzarà un primer pagament de 5.000,00€ en un termini de deu dies hàbils des de la signatura del conveni. La quantitat restant (5.000,00€) es realitzarà a favor de l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2026*,* previ compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

En qualsevol cas, previ pagament de la subvenció l'entitat beneficiària haurà d'acreditar que es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i enfront de la Seguretat Social.

El compte justificatiu que acrediti el compliment de l'objecte de la subvenció es presentarà abans del 15/08/2025, i haurà d'estar signada per qui ostenti la representació legal del beneficiari.

El compte justificatiu estarà formada per:

- a) Memòria detallada de l'activitat realitzada i declaració sobre si s'ha percebut o sol·licitat cap altra subvenció pública o privada per a l'activitat objecte de subvenció.
- b) Memòria econòmica justificativa de les activitats realitzades que contendrà:
 - 1- Factures i altres documents justificatius de totes les despeses efectuades de conformitat amb el Pressupost presentat, que haurien de reunir el següents requisits:
 - Ser originals o fotocòpies compulsades per l'Ajuntament d'Andratx.
 - Tenir data de l'any que s'hagi concedit la subvenció, i si es tracta d'una activitat puntual en la data corresponent a l'esmenta activitat.
 - Contenir el codi o nombre d'identificació fiscal del perceptor.
 - Contenir el segell de la casa subministradora i la signatura.
 - Document acreditatiu del pagament de les factures presentades com a justificants de la realització de la despesa.
 - Quan una entitat emissora de factures estigui exempta de l'IVA, ha de fer constar aquesta circumstància sobre la factura, i haurà d'indicar el supòsit de l'exclusió en la normativa aplicable.
 - No s'admetran com a despeses subvencionables, les factures emeses directament



Ajuntament d' Andratx

a nom dels administradors, socis o òrgans directius de l'associació.

2- Indicació, si escau, dels criteris de repartiment del costos generals i/o indirectes aplicats a l'activitat subvencionada.

L'import total dels ingressos, no superarà el total de les despeses necessàries per a la realització de l'activitat.

DÈCIM. La comissió de seguiment serà l'òrgan encarregat de controlar i evaluar el compliment de l'objecte del present conveni.

La mateixa estarà formada per:

- Per part de l'Ajuntament d'Andratx, el Regidor i el tècnic del departament d'Esports
- Per part de ESCUDERIA MALLORCA COMPETICIÓ, el president o persona representant de l'entitat i el secretari.

ONZÈ. El present conveni entrarà en vigor a partir de la data de la seva signatura i finalitzarà el dia 31 de desembre de 2026, llevat que la finalitat i justificació de la mateixa s'hagi produït amb anterioritat a aquella data.

DOTZÈ. El règim jurídic aplicable al present conveni serà l'establert a l'ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, a la Llei General de Subvencions i al Seu reglament que la desenvolupa, sense perjudici de les restants normes que hi puguin ser d'aplicació.

I en prova de conformitat, se signa el present Conveni

Expedient 2843/2026. Subvenció nominativa Gimnàstica Rítmica Torneig Nacional	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

La Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de Bases de Règim Local, al seu article 25, indica que el municipi per a la gestió dels seus interessos i en l'àmbit de les seves competències, pot promoure tota classe d'activitats i prestar quants serveis públics contribueixin a satisfer les necessitats i aspiracions de la comunitat. Una de les formes de dur a terme aquest mandat legal és el recolzament a entitats en la realització d'activitats que suposin un benefici social.

Vistos els Pressupostos Generals de l'Ajuntament publicats al BOIB núm. 5 de 10 de gener de 2026, consta la següent subvenció nominativa:



Ajuntament d' Andratx

341.48007	SUBV	GR Es Vinyet	3.500,00€
-----------	------	--------------	-----------

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

Vist l'informe de l'assessoria jurídica en data 7 de maig de 2026.

Vist l'informe d'intervenció en data 7 de maig de 2026.

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

PRIMER.- Aprovar el conveni entre l'Ajuntament d'Andratx i Club GR Es Vinyet per la subvenció nominativa per la celebració del Torneig Es Vinyet (Ànnex 1).

SEGON.- Autoritzar i disposar la quantitat de 3.500,00€ a favor del Club GR Es Vinyet amb càrrec a la partida pressupostària 341.48007 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

TERCER.- Reconèixer la quantitat de 1.750,00€ a favor de Club GR Es Vinyet, amb càrrec a l'aplicació pressupostària 341.48007 pertinent del pressupost municipal 2025 en concepte de bestreta del 50% de la subvenció nominativa, previ formalització del conveni.

QUART.- Notificar als interessats.

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

PROPOSTA DE MODEL DE BASES REGULADORES DE LA CONCESSIÓ MITJANÇANT CONVENI DE LA LLEI 38/2003, GENERAL DE SUBVENCIONS

REUNITS

D'una part, l'Excm. Sr. **ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO**, com Batlessa Presidenta en nom i representació de l'Ajuntament i en virtut de l'article 21.1.b) de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, Reguladora de les Bases del Règim Local*,* actuant especialment autoritzat per a la signatura del present Conveni per acord de la junta de govern.

I d'una altra part, **MAGDALENA DEL CARMEN VILLADA RAMOS**, representant del **GR Es Vinyet** amb CIF G57135949, i autoritzat per subscriure el present Conveni



Ajuntament d' Andratx

d'acord als seus estatuts.

Ambdues parts es reconeixen mútua i recíprocament la capacitat legal suficient i necessària per a aquest acte, i lliurement:

EXPOSEN

PRIMER. Que aquest Ajuntament té entre les seves àrees d'actuació la promoció de l'esport.

SEGON. Que per donar resposta a aquesta necessitat cal subvencionar l'activitat del TORNEIG NACIONAL Es Vinyet

TERCER. Que l'entitat beneficiària a dalt referenciada té com a objecte social:

"El Club de Gimnàstica Rítmica APIMA Es Vinyet constitueix una "associació privada", amb personalitat jurídica i capacitat d'obrar, que té per finalitat exclusiva el foment i la pràctica de l'esport i la participació en competicions esportives oficials sense ànim de lucre, ajustant-se en tot moment, en el seu funcionament, als principis democràtics i estant sotmesa a les Lleis i Reglaments esportius vigents i a les disposicions de Gimnàstica"

QUART. Que al pressupost general d'aquest Ajuntament aprovat en data 31/12/2024, s'ha destinat l'aplicació pressupostària 341.48007 amb un import de 3.500,00€, per a concessió de la subvenció nominativa a favor del CLUB GR Es Vinyet.

CINQUÈ. Que la finalitat del present Conveni és:

Establir les bases reguladores de la concessió de subvenció directa a favor de CLUB GR Es Vinyet.

SISÈ. La competència per a l'aprovació d'aquest conveni es sustenta en la Competència delegada a la junta de govern per l'aprovació, gestió i justificació de les subvencions i ajudes públiques.

SETÈ.

DADES DE LA SUBVENCIÓ	
Pla Estratègic de	Pla estratègic de subvencions de l'Ajuntament



Ajuntament d' Andratx

Subvencions en el qual s'integra	d'Andratx 2026-2028.
Objectius que s'aconsegueixen amb la concessió de la subvenció	Augmentar el nivell de pràctica esportiva i d'activitat física entre grups socials i poblacionals diversos
Motivació de la subvenció	Impulsar la participació social de les entitats i persones del municipi en les activitats esportives

Així doncs, i de conformitat amb el que es disposa en l'article 22.2 a) de la Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i amb l'anteriorment exposat, Les parts acorden subscriure el present Conveni. El quin es regirà per les següents clàusules.

CLÀUSULES

PRIMER. Es determina que l'objecte de la subvenció és la celebració del TORNEIG NACIONAL ES VINYET.

SEGON. El beneficiari de la subvenció és l'entitat GR ES VINYET corresponent-li una quantia individualitzada de 3.500,00€ d'acord amb l'assignació pressupostària.

TERCER. El crèdit pressupostari al qual s'imputa la despesa és 341.48007 i quantia de la subvenció és 3.500,00€.

QUART. L'entitat beneficiària realitzarà les activitats relacionades amb el TORNEIG NACIONAL GR ES VINYET.

CINQUÈ. Els períodes d'execució de les activitats o projectes a subvencionar comprendran des de la data de la signatura del present conveni fins a data 15 d'agost de 2026.

SISÈ. Les obligacions de l'entitat beneficiària seran les establertes en l'article 14 de la Llei 38/2003 de 17 de novembre, General de Subvencions i en concret al compliment de les següents obligacions específiques:

- Realitzar l'activitat/s subjecta a subvenció durant l'exercici 2026.
- El beneficiari haurà de justificar el compliment de les condicions imposades i de la consecució dels objectius previstos en aquest conveni de conformitat amb l'article 30 de la Llei 38/2003 i amb les pròpies clàusules presents a aquest conveni.



Ajuntament d' Andratx

- Trobar-se al corrent de les obligacions tributàries i amb la Seguretat Social.
- Col·laborar i presentar la documentació que li sigui requerida en concepte de control financer, si escau.

SETÈ. Ambdues parts es comprometen a complir les exigències previstes a la Llei Orgànica 3/2018, de 5 de desembre, de protecció de dades Personals i garantia dels drets digitals.

VUITÈ. Establir la compatibilitat amb altres subvencions, ajudes, ingressos o recursos per a la mateixa finalitat, procedents de qualssevol Administracions o ens públics o privats, nacionals, de la Unió Europea o d'organismes internacionals. Tot això sense perjudici de no emprar els mateixos conceptes justificatius per a subvencions de diferents administracions públiques.

NOVÈ. L'import de la subvenció s'abonarà amb càrrec als crèdits que figuren al pressupost de despeses, aplicació pressupostària 341.48007 destinats a tals finalitats i el pagament es realitzarà a favor de l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2025*,* previ compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

Pel que fa al pagament, es realitzarà un primer pagament de 1.750,00€ en un termini de deu dies hàbils des de la signatura del conveni. La quantitat restant (1.750,00€) es realitzarà a favor de l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2026*,* previ compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

En qualsevol cas, previ pagament de la subvenció l'entitat beneficiària haurà d'acreditar que es troba al corrent en el compliment de les seves obligacions tributàries i enfront de la Seguretat Social.

El compte justificatiu que acrediti el compliment de l'objecte de la subvenció es presentarà abans del 15/08/2026, i haurà d'estar signada per qui ostenti la representació legal del beneficiari.

El compte justificatiu estarà formada per:

- a) Memòria detallada de l'activitat realitzada i declaració sobre si s'ha percebut o sol·licitat cap altra subvenció pública o privada per a l'activitat objecte de subvenció.



Ajuntament d' Andratx

b) Memòria econòmica justificativa de les activitats realitzades que contendrà:

1- Factures i altres documents justificatius de totes les despeses efectuades de conformitat amb el Pressupost presentat, que haurien de reunir el següents requisits:

- Ser originals o fotocòpies compulsades per l'Ajuntament d'Andratx.
- Tenir data de l'any que s'hagi concedit la subvenció, i si es tracta d'una activitat puntual en la data corresponent a l'esmenta activitat.
- Contenir el codi o nombre d'identificació fiscal del perceptor.
- Contenir el segell de la casa subministradora i la signatura.
- Document acreditatiu del pagament de les factures presentades com a justificants de la realització de la despesa.
- Quan una entitat emissora de factures estigui exempta de l'IVA, ha de fer constar aquesta circumstància sobre la factura, i haurà d'indicar el supòsit de l'exclusió en la normativa aplicable.
- No s'admetran com a despeses subvencionables, les factures emeses directament a nom dels administradors, socis o òrgans directius de l'associació.

2- Indicació, si escau, dels criteris de repartiment del costos generals i/o indirectes aplicats a l'activitat subvencionada.

L'import total dels ingressos, no superarà el total de les despeses necessàries per a la realització de l'activitat.

DÈCIM. La comissió de seguiment serà l'òrgan encarregat de controlar i evaluar el compliment de l'objecte del present conveni.

La mateixa estarà formada per:

- Per part de l'Ajuntament d'Andratx, el regidor i tècnic del departament d'Esports
- Per part del CLUB GR ES VINYET, el president o persona representant del club i el secretari

ONZÈ. El present conveni entrarà en vigor a partir de la data de la seva signatura i finalitzarà el dia 31 de desembre de 2026, llevat que la finalitat i justificació de la mateixa s'hagi produït amb anterioritat a aquella data.



Ajuntament d' Andratx

DOTZÈ. El règim jurídic aplicable al present conveni serà l'establert a l'ordenança general de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx, a la Llei General de Subvencions i al Seu reglament que la desenvolupa, sense perjudici de les restants normes que hi puguin ser d'aplicació.

I en prova de conformitat, se signa el present Conveni

Expedient 3357/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 3357/2024, relativo al **PROYECTO BÁSICO DE OBRAS VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **C/ GERRET 3 PORT D'ANDRATX**, solicitado por Feliz Linares Asto en representación de la entidad **VIVEZA MARE NOSTRUM S.L**, con referencia catastral 7266002DD4776N0001SG, 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 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 16 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obra (Proyecto básico) y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4516).

2º.- En fecha 17 de abril de 2024, se notificó a la parte interesada un primer requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en la documentación presentada (R.G.S. n.º 2024-S-RE-5097).

3º.- En fecha 22 de abril de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento documentación en base al requerimiento de subsanación de deficiencias notificado (R.G.E. n.º 2024-E-RE-4757).

4º.- En fecha 22 de octubre de 2024, la Arquitecta municipal emite informe de los



Ajuntament d' Andratx

organismos afectados.

5º.- En fecha 27 de agosto de 2025, la parte interesada presenta documentación (R.G.E. nº 2025-E-RE-11040).

6º.- En fecha 9 de octubre de 2025, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencias detectadas en el informe de la Arquitecta municipal de fecha 2 de octubre de 2025 (R.G.S. nº 2025-S-RE-15440).

7º.- En fecha 27 de noviembre de 2025, la parte interesada presenta la documentación requerida (R.G.E. nº 2025-E-RE-15351), completándose en fecha 21 de abril de 2026 (R.G.E. nº 2026-E-RE-5299).

8º.- En fecha 23 de abril de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe técnico favorable condicionado, señalando lo siguiente:

“6. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

- 1. Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat, annex i piscina a la situació de l'encapçalament.*
- 2. Ateses les discrepàncies entre la superfície registral (adoptada al projecte) i cadastral, i que el projecte es justifica amb la inferior, la llicència es condicionarà a que, prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- 3. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb número de registre 2026-E-RE-5299 projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte FELIX LINARES ASTO, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.*

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, presentat amb numero de registre 2026-E-RE-5299 , de data 21 d'abril de 2026, projecte sense visar, signat per l'arquitecte FELIX LINARES ASTO, sempre i quan es doni compliment a les



Ajuntament d' Andratx

normes i condicions establertes a la llicència d'obres atorgada.

Es CONDICIONA la llicència al compliment dels següents punts:

- Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.”*

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 del proyecto básico de obras vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en C/ Gerret 3 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 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, RLUIBM), en relación a los informes sectoriales de los distintos organismos con competencias en la materia, el informe técnico emitido por la Arquitecta municipal señala lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

«4. ALTRES ORGANISMES:

Zona de Vulnerabilitat d'Aqüífers. Segons el decret Llei 1/2016, de 12 de gener, se exceptuen de 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 de data 26/01/2016.) Els condicionants son:

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

CUARTO.- Actos sujetos a licencia urbanística municipal.

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

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, consta en el expediente que, en fecha 23 de abril de 2026, se informó por la Arquitecta municipal favorablemente el proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, presentado con número de registro 2026-E-RE-5299, de fecha 21 de abril de 2026, proyecto sin visar, firmado por el arquitecto FELIX LINARES ASTO, siempre y cuando se dé cumplimiento a las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de lo siguiente:



Ajuntament d' Andratx

- *“Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.”*

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 obras vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en C/ Gerret 3 Port d'andratx, siempre y cuando se dé cumplimiento a las normas y condiciones establecidas en la licencia de obras otorgada.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO DE OBRAS VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA**, situada en **C/ GERRET 3 PORT D'ANDRATX**, solicitado por la entidad **VIVEZA MARE NOSTRUM S.L**, con referencia catastral 7266002DD4776N0001SG, siempre y cuando se dé cumplimiento a las normas y condiciones establecidas en la licencia, y **CONDICIONADA** al cumplimiento de lo siguiente:

- *“Prèvia a l'obtenció del certificat de primera ocupació, es presenti la regularització en el registre de la propietat i en cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.*
- *Al compliment de les condicions establertes als informes o autoritzacions d'altres organismes.”*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR (PA.U1)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto (PEM) inicial de las obras asciende a la cantidad de: **UN**



Ajuntament d' Andratx

MILLÓN SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETENTA EUROS (1.638.070,00 -€) (incluye capítulo de seguridad y salud de 24.571,05 €).

3- Plazos:

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

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

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX 2023: Aprobadas definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023. (BOIB núm. 62 de 13-05-23).**
- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS**, de 29 de diciembre. Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Illes Balears, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB núm. 160, 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 núm. 51, de 22-04-23).
- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

necesaria declaración alguna por parte del Ayuntamiento.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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: **UN**



Ajuntament d' Andratx

**MILLÓN SEISCIENTOS TREINTA Y OCHO MIL SETENTA EUROS
(1.638.070,00 -€) (incluye capítulo de seguridad y salud de 24.571,05 €).**

Expedient 9517/2022. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vistas la solicitud presentada en fecha 26 de febrero de 2026 , con n.º de registro 2026-E-RE-2543, por el Sr. Manuel Jose Avila Bayon, en representación de la entidad **PNI IMMOBILIEN GMBH & CO.KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, en las que solicita una ampliación del plazo para la presentación del correspondiente proyecto de ejecución de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (proyecto básico), otorgada en virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2025, y notificado a la parte interesada en fecha 2 de octubre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-15051), se informa lo siguiente,

ANTECEDENTES

1º.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2025, se otorgó licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, situada en C/Congre, 42-44 (T.M. ANDRATX).

2º.- El Acuerdo de concesión de la licencia urbanística fue notificado a la parte interesada en fecha 2 de octubre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-15051).

3º.- En fecha 26 de febrero de 2026, el Sr. Manuel Jose Avila Bayon, en representación de la entidad **PNI IMMOBILIEN GMBH & CO.KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, registró en este Ayuntamiento solicitud de ampliación del plazo para presentar el proyecto de ejecución de la licencia de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (R.G.E. nº2026-E-RE-2543).

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- Competencia.

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



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO.- Objeto del informe.

De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de ampliación del plazo para presentar el preceptivo proyecto de ejecución de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, solicitud formulada el Sr. Manuel Jose Avila Bayon, en representación de la entidad **PNI IMMOBILIEN GMBH & CO.KG SUCURSAL EN ESPAÑA.**

TERCERO.- Normativa aplicable y procedimiento.

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), el Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, RLUIBM), así como de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).

CUARTO.- Plazo para la presentación del proyecto de ejecución.

Según dispone 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 concesión de la licencia fue notificada a la parte interesada en fecha 2 de octubre de 2025, en consecuencia, el plazo máximo de nueve meses para la presentación del proyecto de ejecución finaliza el próximo **2 de julio de 2026.**

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



Ajuntament d' Andratx

QUINTO.- Ampliación de plazos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 32 de la LPACAP:

“1. La Administración, salvo precepto en contrario, podrá conceder de oficio o a petición de los interesados, una ampliación de los plazos establecidos, que no exceda de la mitad de los mismos, si las circunstancias lo aconsejan y con ello no se perjudican derechos de terceros. El acuerdo de ampliación deberá ser notificado a los interesados.

(...)

3. Tanto la petición de los interesados como la decisión sobre la ampliación deberán producirse, en todo caso, antes del vencimiento del plazo de que se trate. En ningún caso podrá ser objeto de ampliación de un plazo ya vencido. Los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento”.

Se ha comprobado que la solicitud de ampliación del plazo se ha realizado antes del vencimiento del otorgado.

SEXTO.- Obligación de resolver.

En virtud del artículo 21 de la LPACAP, la Administración está obligada a dictar resolución expresa y notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.

Por todo lo expuesto, se emite **INFORME JURÍDICO FAVORABLE**, en cuanto a la solicitud formulada por el Sr. Manuel Jose Avila Bayon, en representación de la entidad **PNI IMMOBILIEN GMBH & CO.KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, en fecha 26 de febrero de 2026, por la cual solicita la ampliación del plazo para la presentación del correspondiente proyecto de ejecución de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (proyecto básico), situada en C/Congre, 42-44 (T.M. ANDRATX), otorgada en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2025, y notificado a la parte interesada en fecha 2 de octubre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-15051).

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder a la entidad **PNI IMMOBILIEN GMBH & CO.KG SUCURSAL EN ESPAÑA**, la ampliación del plazo para la presentación del correspondiente proyecto de ejecución de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (proyecto básico), otorgada en virtud del Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 26 de septiembre de 2025, y notificado a la parte interesada en fecha 2 de octubre de 2025 (R.G.S. n.º 2025-S-RE-15051), situada en C/Congre, 42-44 (T.M. ANDRATX), concediéndole a tal efecto **4 meses y 15 días**, a contar desde la finalización del plazo inicialmente otorgado.

SEGUNDO.- Notificar esta Resolución a la parte interesada, con indicación de que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 32.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, los acuerdos sobre ampliación de plazos o sobre su denegación no serán susceptibles de recurso, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

Expedient 6299/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º **6299/2024**, relativo al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE EDIFICACIÓN AGRÍCOLA**, situada en el **POLÍGONO 13, PARCELAS 199 Y 1199 T.M. D'ANDRATX**, solicitado por **CARLOS CLIMENT GUIMERÀ**, 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



Ajuntament d' Andratx

1º.- En fecha 19 de julio de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia urbanística y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RC-8336), completan la documentación en fecha 18 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-3482), en fecha 31 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-4154) y en fecha 1 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RC-4203).

2º.- En fecha 18 de marzo de 2026, se notifica a la parte interesada requerimiento de subsanación de las deficiencias detectadas en el informe de la Arquitecta municipal de fecha 6 de marzo de 2026 (R.G.S. n.º 2026-S-RE-4302).

3º.- En fecha 7 de abril de 2026, la parte interesada presenta la documentación requerida (R.G.E. n.º 2026-E-RC-4492).

4º.- Consta informe favorable de la Arquitecta municipal emitido en fecha 21 de marzo de 2026:

«7. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 19/07/2024, l'interessat va sol·licitar llicència municipal d'obres per reformar una edificació agrícola ubicada en la parcel·la 1199 del polígon 13.

En data 26/02/2025, se li va requerir que aportàs, entre d'altres, el certificat de l'historial registral de la finca i l'acreditació de la legalitat de l'edificació existent.

En dates 18/03/2025 i 31/03/2025, l'interessat va aportar la documentació requerida.

En data 18/03/2026, se li va requerir l'esmena de deficiències del projecte sobre la base de l'informe tècnic del 06/03/2026.

En data 07/04/2026, l'interessat va presentar una modificació del projecte bàsic i d'execució.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 7 d'abril de 2026, amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-4492, consistent en la modificació del projecte bàsic i d'execució de reforma d'edificació agrícola, i documents annexos, s'informa:

- 1. L'objecte del projecte és una edificació agrícola legalment implantada de planta rectangular i dues altures. L'estructura es troba en mal estat i presenta*



Ajuntament d' Andratx

risc d'esfondrament, motiu pel qual se proposa escometre les següents obres:

- *Substitució dels forjats d'entreplanta i coberta.*
- *Execució de coberta amb reutilització de les teules originals.*
- *Execució de soleres i solats de formigó polit.*
- *Col·locació de canaló de zinc per a la recollida d'aigües pluvials.*

Es tracta d'obres de reforma admeses d'acord amb l'article 262 NS, que regula el règim dels edificis i construccions existents en sòl rústic.

- 2. L'àmbit del projecte és finca registral núm. 9.168, que té correspondència amb les parcel·les cadastrals 199 i 1199 del polígon 13 d'Andratx. La discrepància entre les superfícies registral (10.790 m²) i cadastral (10.867 m²) és inferior al 5%.*
- 3. S'han esmenat les deficiències observades en l'informe tècnic anterior, per la qual cosa el projecte compleix essencialment amb el que estableix la normativa urbanística d'aplicació.*

Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, propòs informar **FAVORABLEMENT** el projecte bàsic i d'execució de 'Reforma d'edificació agrícola', redactat per l'arquitecte Antoni Barceló Noguera, amb visat col·legial núm. 11/04563/26 de data 30/03/2026, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»*

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a la solicitud de licencia urbanística de proyecto básico y ejecución de reforma de edificación agrícola, situada en el Polígono 13, Parcelas 199 y 1199 T.M. D'ANDRATX.

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

Asimismo, debe indicarse en el presente informe que, para el otorgamiento de la licencia correspondiente, en relación a los informes sectoriales de los distintos



Ajuntament d' Andratx

organismos con competencias en la materia, de conformidad con la normativa urbanística aplicable, debe tenerse en cuenta lo señalado por la técnica en su informe:

«3. ORGANISMES AFECTATS

Vulnerabilitat d'aqüífers

D'acord amb el que disposa l'article 2.1 del Decret llei 1/2016, de 12 de gener, de mesures urgents en matèria urbanística, els usos situats en les àrees de vulnerabilitat d'aqüífers queden exceptuats d'informe preceptiu per part de l'administració competent en matèria de medi ambient, amb el compliment dels condicionants assenyalats en l'apartat c) del dit article:

- 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.*

AESA

En tractar-se d'obres sobre una edificació existent abans de l'entrada en vigor del Decret 584/1972, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques, que no suposen l'increment de l'altura prèviament executada; no és necessària l'autorització prèvia de l'ANSC.

Catàleg Patrimoni

Aquest immoble es troba situat dins l'espai de marjades protegit 565 EP 'Àrea de marjades Morella-s'Almudaina', amb un grau de protecció integral. Atès que el projecte no proposa actuacions exteriors, no cal sol·licitar informe previ al Departament de Patrimoni.»

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

«d) Las obras de construcción y de edificación de nueva planta, y cualquier intervención en los edificios existentes, siempre que les sea exigible proyecto



Ajuntament d' Andratx

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.»

Asimismo, de conformidad con el informe técnico “L’edificació existent objecte del projecte s’aprecia clarament en la fotografia aèria de 1956. D’altra banda, ja se’n té constància en el Registre de la Propietat des de l’any 1948, data de la primera inscripció de la finca 9.168, que abasta les parcel·les 199 i 1199. Així doncs, es tracta d’una edificació inadequada, segons l’article 129.1 LUIB: legalment implantada i que no s’ajusta a les determinacions del planejament vigent.

El règim dels edificis i construccions existents en sòl rústic està regulat per la norma 29 del PTM i per l’article 262 de les NS’23, que estableix que «es permetran obres de reforma de les edificacions legalment existents i també les ampliacions sempre que es compleixin els paràmetres de la zona on se situï la parcel·la, inclosa la superfície mínima d’aquesta».

En aquest cas, la superfície registral (10.790 m²) és inferior a la mínima requerida (50.000 m²), consegüentment, no se n’admet l’ampliació.»

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 21 de marzo de 2026, la Arquitecta municipal, informó favorablemente el proyecto básico y de ejecución de ‘Reforma de edificación agrícola’, redactado por el arquitecto Antoni Barceló Noguera, con visado colegial nº 11/04563/26 de fecha 30/03/2026, a efectos del otorgamiento de la licencia solicitada, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas.

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de proyecto básico y ejecución proyecto básico y ejecución de reforma de edificación agrícola, situada en el Polígono 13, Parcelas 199 y 1199 T.M. D’ANDRATX, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la



Ajuntament d' Andratx

licencia.

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

PRIMERO.- Conceder licencia urbanística al **PROYECTO BÁSICO Y DE EJECUCIÓN DE REFORMA DE EDIFICACIÓN AGRÍCOLA**, situada en el **POLÍGONO 13, PARCELAS 199 Y 1199 T.M. D'ANDRATX**, solicitado por **CARLOS CLIMENT GUIMERÀ**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo establecido en las normas y condiciones específicas de la licencia.

1º.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo^{**}: **SUELO RÚSTICO PROTEGIDO^{**}**
- Zonificación: **ARIP (ÁREA RURAL DE INTERÉS PAISAJÍSTICO)**

UP 1 - Serra Norte y la Victoria

2º.- Presupuesto:

- El presupuesto de ejecución material de las obras es de: **CATORCE MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS (14.804,00 €)**.

3º.- Plazos:

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

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

- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX - NS'23** Aprobadas definitivamente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).
- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS (LUIB)** Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Illes Balears, en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29.12.2017).
- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 12/2017, DE 29 DE DICIEMBRE**



Ajuntament d' Andratx

Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca, en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB núm. 51, de 22.04.2023).

- **MOD. Nº 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)**
Aprobada definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 11 de mayo de 2023 (BOIB núm. 73, de 03.06.2023).

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

- El presupuesto de ejecución material de las obras es de: **CATORCE MIL OCHOCIENTOS CUATRO EUROS (14.804,00 €)**.

Expedient 8239/2024. Llicència urbanística d'obra sense projecte	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 8239/2025, relativo a la solicitud de **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO DE CERRAMIENTO DE SOLAR**, situadas en **CAMINO DES CASTELLAS 12 (S'ARRACÓ)**, con referencia catastral 07005A014001930000RR, solicitada por D^a **CATALINA BARCELÓ PERPIÑÀ**, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, así como en el del artículo 254 del Reglamento General de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO** de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 4 de octubre de 2024, la interesada registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de de obras sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RC-5881), siendo completada en fecha 15 de octubre de 2024 (R.G.E. n.º 2024-E-RC-6085) y en fecha 22 de enero de 2026 (R.G.E n.º 2024-RC-349).

2º.- En fecha 15 de abril de 2026, se emite informe técnico de la Arquitecta municipal, del tenor literal siguiente:

“4.- INFORME TÈCNIC:

Vista la documentació presentada en data 04/10/24 amb registre núm. 2026-E-RC-5881, les obres sol·licitades consisteixen en un tancament de parcel·la a la part de sòl rústic, amb un mur de marès d'un metre d'alçada i malla ampla amb pals de fusta i una alçada total de 2,20m. Les característiques del tancament compleixen amb



Ajuntament d' Andratx

l'art. 264. 3 de les NS 2023, que fa referència al art. 119 de la Llei 3/2019, de 31 de gener, agrària de les Illes Balears.

No obstant això, també serà necessari, el compliment del punt 5 del mateix art. 264 de les NS 2023:

*«5. Els tancaments hauran de deixar una separació o les obertures necessàries per a permetre el pas de la fauna silvestre. En cap cas es poden tancar “xaragalls” o sèquies d'aigües superficials i **s'ha de deixar unes obertures a nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. S'exceptuen els horts en els quals, justificadament, es vulgui impedir el pas de la fauna.**»*

D'altra banda, les obres també inclouen el tancament de la parcel·la en la part urbana, amb una barrera metàl·lica en el front que dona al carrer i les característiques descrites en el pressupost presentat en data 22/01/2026 amb registre núm. 2026-E-RC-349.

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT a la documentació presentada en data 04/10/24 amb registre núm. 2026-E-RC-5881 i a la presentada en data 22/01/2026 amb registre núm. 2026-E-RC-349, CONDICIONADA A deixar unes obertures a nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. S'exceptuen els horts en els quals, justificadament, es vulgui impedir el pas de la fauna, 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 resolució del presente expediente corresponde a la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

SEGUNDO. Naturaleza jurídica de la licencia.

La licencia urbanística constituye un acto administrativo de carácter reglado



Ajuntament d' Andratx

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

TERCERO. Procedimiento.

El procedimiento de otorgamiento de la licencia urbanística se ha tramitado conforme a lo dispuesto en la LUIB y su normativa de desarrollo, constandingo en el expediente la solicitud de la persona interesada, la documentación técnica exigible, los informes técnicos municipales preceptivos, y el presente informe jurídico, en relación con la solicitud de licencia de obras sin proyecto de cerramiento de solar**, ** situadas en Camino des Castellás 12 (S'ARRACÓ).

CUARTO.- Informe técnico municipal.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 15 de abril de 2026, se emitió informe técnico favorable condicionado a la solicitud de licencia de obras sin proyecto de cerramiento de solar**, ** situadas en Camino des Castellás 12 (S'ARRACÓ), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«A deixar unes obertures a nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. S'exceptuen els horts en els quals, justificadament, es vulgui impedir el pas de la fauna.»*

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a la solicitud de licencia de obras sin proyecto de cerramiento de solar**, ** situadas en Camino des Castellás 12 (S'ARRACÓ), siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las prescripciones señaladas la Arquitecta municipal en el informe de fecha 15 de abril de 2026.

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



Ajuntament d' Andratx

suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO**

PRIMERO.- Conceder **LICENCIA DE OBRAS SIN PROYECTO DE CERRAMIENTO DE SOLAR**, situadas en **CAMINO DES CASTELLAS 12 (S'ARRACÓ)**, con referencia catastral 07005A014001930000RR, solicitada por D^a **CATALINA BARCELÓ PERPIÑÀ**, siempre y cuando se cumpla con carácter general lo que se establece en las normas y condiciones específicas de la licencia, y **CONDICIONADA** a las siguientes prescripciones:

- *«A deixar unes obertures a nivell del terreny d'almenys 15 x 15 cm com a mínim cada 50 m per al pas de l'aigua i la fauna. S'exceptuen els horts en els quals, justificadament, es vulgui impedir el pas de la fauna.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **SUELO RÚSTICO Y SUELO URBANO (S'ARRACÓ)**.
 - Zonificación: **ARIP (ÁREA RURAL DE INTERÉS PAISAJÍSTICO)**.
 - **SA·U3 – UNIFAMILIAR AISLADO O SEMI AISLADO.**
- *

2.- Presupuesto:

- Presupuesto del cerramiento de la parte rústica: **CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.825,64. - €)**
- Presupuesto del cerramiento de la parte urbana: **DOCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (12.742,65.-€)**
- Presupuesto **TOTAL: DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (18.568,29.-€)**.

3.- Plazos:

- Plazo para el inicio de las obras: **3 meses.**

Plazo para la finalización de las obras: **1 año.**

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

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



Ajuntament d' Andratx

Aprobada definitivamente con prescripciones por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio y Urbanismo en fecha 5 de mayo de 2023 (BOIB nº 62 de 13/05/23)

- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS, de 29 de diciembre**

Aprobada definitivamente por el pleno del Parlamento de Baleares en fecha 5 de diciembre de 2017 (BOIB nº 160, de 29/12/17)

- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 12/2017, DE 29 DE DICIEMBRE, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS PARA LA ISLA DE MALLORCA**

Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de marzo de 2023 (BOIB nº 51 de 22/04/23)

- **MODIFICACIÓN Nº 3 DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)**

Aprobada inicialmente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 29 de diciembre de 2021 (BOIB nº 180, de 30/12/21)

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

- Presupuesto del cerramiento de la parte rústica: **CINCO MIL OCHOCIENTOS VEINTICINCO EUROS CON SESENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.825,64. - €)**
- Presupuesto del cerramiento de la parte urbana: **DOCE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON SESENTA Y CINCO CÉNTIMOS (12.742,65.-€)**
- Presupuesto **TOTAL: DIECIOCHO MIL QUINIENTOS SESENTA Y OCHO EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (18.568,29.-€).**

Expedient 5266/2022. Projecte d'Execució d'Obres	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente n.º 5266/2022 relativo a la **MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BAR (MD 1002/2018 (AO 3/2017)**, situada en la **C/ França, 100. s'Arracó (TM d'Andratx)**, con referencia catastral 7813902DD4871S0001JS, solicitado por



Ajuntament d' Andratx

MACIANA ANTÒNIA MELIÀ ROSSELLÓ Y JOSEP MARIA MELIÀ ROSSELLÓ, en cumplimiento con el artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, emito el siguiente **INFORME PROPUESTA DE ACUERDO**, de conformidad con lo que establece el artículo 79 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y el artículo 175 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- En fecha 19 de mayo de 2022, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2022-E-RE-4198), siendo completado en fecha 13 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3273), en fecha 3 de abril de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-4375), en fecha 25 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9949 / 9950).

2º.- En fecha 6 de octubre de 2025, la Arquitecta Técnica emitió informe técnico de deficiencias, concluyendo lo siguiente:

“Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 25 de juliol de 2025 i núm. de registre 9950 la tècnic que subscriu informa:

- A l'informe anterior es va establir: atès que l'immoble objecte de la reforma es troba inclòs en el catàleg municipal amb la corresponent fitxa **AC408 Can Viguet**, la qual estableix un grau de protecció ambiental per a la mateixa i unes directrius d'intervenció, s'haurà de sol·licitar informe al tècnic municipal del departament de Patrimoni. No obstant l'anterior, i atès que no es modifica la composició de l'obertura ni la tipologia no es veu afectada la protecció ambiental de l'edifici.*
- Atès que amb aquest MTO es modifica la distribució del local, s'haurà de sol·licitar informe al tècnic municipal del departament d'activitats.*
- La resta de deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.*

Conclusions

Per tot quant s'ha exposat, s'emet el present informe de DEFICIÈNCIES en relació a



Ajuntament d' Andratx

la llicència sol·licitada.

Observacions: Es recorda que la llicència es troba condicionada a la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar-la amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.»

3º.- En fecha 16 de diciembre de 2025, se emite informe por el Ingeniero asesor del Ayuntamiento, en el que se concluye lo siguiente:

“Consideracions tècniques

Vist l'informe de l'enginyer assessor de l'ajuntament de data 22 de setembre de 2025.

Revisada la documentació presentada pels titulars de l'activitat.

D'acord amb la Llei 6/2019 que modifica la Llei 7/2013, l'activitat per la que se sol·licita autorització és per un local destinat a bar, amb una superfície útil del local de 142,30 m², una ocupació prevista de 49 persones i una càrrega de foc de 72 Mcal/m², està classificada com a ACTIVITAT PERMANENT MENOR.

El local a on se durà a terme l'activitat, amb referència cadastral núm. 7813902DD4871SN0001JS, a s'Arracó, pertany a la zona urbana SA·U1 amb l'ús de restauració permès per les NNSS vigents. L'edifici a on es troba el local està catalogat.

Segons el projecte presentat, el local compta amb les instal·lacions necessàries per dur a terme l'activitat.

Pel que fa a la instal·lació de baixa tensió, l'establiment té una potència total instal·lada de 36.400 W, i una potència màxima prevista de 18.200 W. El projecte descriu la instal·lació i aporta un esquema unifiliar, i acredita el compliment del REBT.

D'acord amb la documentació presentada, les instal·lacions de climatització i ventilació compleixen amb el RITE. El local disposa d'un equip de climatització amb distribució d'aire per conductes amb una potència elèctrica inferior a 5 kW. Pel que fa a la qualitat d'aire interior, el projecte justifica el compliment de l'IT 1.1.4.2. amb una caixa de ventilació per aportació d'aire exterior amb filtres F6 i F7. L'extracció de



Ajuntament d' Andratx

l'aire se farà pels banys del local.

L'establiment disposa també d'una campana extractora de acer inoxidable amb filtres de lames i retenidors de greix. La caixa de ventilació té resistència al foc 400°C/2h. El conductes són de xapa galvanitzada.

L'establiment disposa d'equips amb gas a la cuina: la cuina, la fregidora i la planxa. D'acord amb el projecte presentat, aquesta instal·lació compleix amb l'autorització sectorial.

Referent als renous, el bar no realitzarà cap tipus d'activitat musical, i el projecte presentat proposa mesures per que els elements instal·lats no transmetin vibracions ni renous que sobrepassin els 35 dB.

El nou projecte presentat justifica el compliment de la normativa en matèria d'higiene dels productes alimentaris.

Referent a la seguretat, el local a on se vol desenvolupar l'activitat és un únic sector d'incendis diferenciat de la resta de l'edifici, amb una superfície de 142,30 m2.. Hi ha una zona considerada de risc especial que és la cuina, que te un risc baix. Per aquesta zona l'establiment disposa d'un sistema d'extinció per la campana d'extracció. La documentació tècnica presentada estableix que la resistència al foc del elements que delimiten el sector d'incendi en aquest cas són EI120 i EI90, i els elements estructurals, així com els elements constructius, decoratius i de mobiliari també compleixen amb el que preveu el CTE DB SI.

Segons el projecte presentat, la ocupació màxima del local serà de 49 persones segons els coeficients del CTE DB-SI de densitat d'ocupació. Els recorreguts d'evacuació, la senyalització i enllumenat d'emergència i la dotació de mitjans de protecció contra incendis descrits al projecte de l'activitat, que te consideració d'establiment de pública concurrència, amb una càrrega de foc ponderada de 72 Mcal/m2, compleixen amb el que preveu el DB SI.

Referent a l'accessibilitat, d'acord amb el projecte presentat, i atès que es tracta d'un edifici existent catalogat, se considera que es dona compliment amb el CTE DB-SUA 9, amb la Llei 8/2017, de 3 d'agost, d'accessibilitat universal de les Illes Balears.

Se recorda que és un deure del titular disposar en tot moment d'una còpia de la declaració responsable i de la documentació tècnica preceptiva, en paper o en



Ajuntament d' Andratx

format digital al mateix establiment o accessible de manera telemàtica a requeriment de representants de l'administració competent en exercici de la seva activitat inspectora.

Conclusions

Analitzada la documentació presentada, i atès tot l'exposat anteriorment, s'informa FAVORABLEMENT per l'inici i exercici de l'activitat permanent menor de bar i amb denominació comercial «CAN VIGUET», situat al carrer França, 100 – 07159 S'Arracó, amb referència cadastral 7813902DD4871SN0001JS, a favor de MACIANA ANTÒNIA MELIÀ ROSSELLÓ, d'acord amb les condicions establertes en la declaració responsable i documentació tècnica aportada, amb el que aquest Ajuntament es pot donar per assabentat pel desenvolupament de l'activitat.

La qual cosa s'informa als efectes oportuns.»

4º.- En fecha 4 de mayo de 2026, la Arquitecta técnica emite informe favorable, concluyendo lo siguiente:

“5. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

En data 05 de febrer de 2021 es va atorgar la llicència per Junta de Govern local de Permís de instal·lació i obra (p. bàsic) de reforma d'habitatge unifamiliar i bar.

En data 27 de setembre de 2021 es va signar informe tècnic favorable al projecte d'execució de reforma d'habitatge unifamiliar i bar.

En data 19 de maig de 2022 i núm. de registre 4198 es sol·liciten unes noves modificacions durant el transcurs de les obres. Es realitza requeriment per part de l'Administració atès que el projecte no és complet. La documentació definitiva es presenta en data 13 de març de 2025 amb núm. de registre 3273.

Atès l'art. 156 de la LUIB, les obres no s'han de paraitzar atès que no comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. La normativa d'aplicació a aquest tipus de modificacions serà la vigent en el moment de concessió de la llicència originària o de presentació de la comunicació prèvia inicial, sempre que no s'hagi ultrapassat el termini fixat per a l'execució de les obres.



Ajuntament d' Andratx

Consta informe favorable del tècnic d'activitats d'aquest Ajuntament signat en data 16/12/25.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 25 de juliol de 2025 i núm. de registre 9950 la tècnic que subscriu informa:

- A l'informe anterior es va establir: atès que l'immoble objecte de la reforma es troba inclòs en el catàleg municipal amb la corresponent fitxa **AC408 Can Viguet**, la qual estableix un grau de protecció ambiental per a la mateixa i unes directrius d'intervenció, s'haurà de sol·licitar informe al tècnic municipal del departament de Patrimoni. No obstant l'anterior, i atès que no es modifica la composició de l'obertura ni la tipologia no es veu afectada la protecció ambiental de l'edifici.*
- La resta de deficiències de l'informe anterior han estat esmenades.*

Conclusions

El projecte bàsic i executiu presentat de modificació durant el transcurs de les obres de reforma d'habitatge unifamiliar i bar, presentat dia 25 de juliol de 2025 i núm. de registre 9949 redactat per l'arquitecta Maria Nicolau, amb núm. de visat 11/08286/25 de dia 24/07/25, compleix amb la normativa urbanística vigent.

Observacions: Es recorda que la llicència es troba condicionada a la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar-la amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.»

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar y bar (MD 1002/2018 (AO 3/2017).

El proyecto básico y de ejecución de modificación durante el transcurso de las obras, con visado n.º 11/08286/25 de fecha 24 de julio de 2025, se presentó mediante registro de entrada en este Ayuntamiento el 25 de julio de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-9949).



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

Tal y como se desprende del informe técnico, de acuerdo con el artículo 156 de la LUIB, las obras no deben paralizarse dado que no comportan la alteración de las condiciones de uso del suelo, la altura, el volumen, la situación de las edificaciones o la ocupación máxima autorizadas. La normativa de aplicación a este tipo de modificaciones será la vigente en el momento de concesión de la licencia originaria o de presentación de la comunicación previa inicial, siempre que no se haya superado el plazo fijado para la ejecución de las obras.

CUARTO.- De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 4 de mayo de 2026, la Arquitecta Técnica municipal informó favorablemente el proyecto básico y ejecutivo de modificación durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar y bar, presentado día 25 de julio de 2025 y n.º de registro 9949 redactado por la arquitecta Maria Nicolau, con n.º de visado 11/08286/25 de día 24/07/25, cumple con la normativa urbanística vigente, con la observación siguiente:

- *«Observacions: Es recorda que la llicència es troba condicionada a la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar-la amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.»*



Ajuntament d' Andratx

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

Por todo ello, una vez comprobado que se han seguido todos los trámites procedimentales establecidos en la normativa de aplicación, emito **INFORME JURÍDICO FAVORABLE** a las modificaciones durante el transcurso de las obras de reforma de vivienda unifamiliar y bar (MD 1002/2018 (AO 3/2017)).

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

PRIMERO.- Autorizar la MODIFICACIÓN DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE REFORMA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR Y BAR (MD 1002/2018 (AO 3/2017), situada en la C/ França, 100. s'Arracó (TM d'Andratx), con referencia catastral 7813902DD4871S0001JS, solicitado por MACIANA ANTÒNIA MELIÀ ROSSELLÓ Y JOSEP MARIA MELIÀ ROSSELLÓ, con la observación siguiente:

- *«Observacions: Es recorda que la llicència es troba condicionada a la regularització de la discrepància existent de la superfície del solar d'acord amb la Llei 13/2015 de reforma de la Llei hipotecaria i de la del cadastre i aportar-la amb la documentació quan es sol·liciti la llicència de primera ocupació.»*

1.- Parámetros urbanísticos:

- Clasificación del suelo: **URBANO**
- Zonificación: **UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (SA·U1)**

2.- Presupuesto:

- Presupuesto de la MTO: **CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (196.851,98 €)** No se modifica.

3.- Plazos:

- Los mismos que la licencia original.



Ajuntament d' Andratx

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

- **PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 13 de diciembre de 2004 (BOIB núm. 188 de 31-12-2004).
- **NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE ANDRATX – NS'07:** Aprobadas definitivamente de forma parcial en lo que se refiere a los ámbitos físicos relativos al suelo clasificado como urbano y apto para urbanizar, excluyéndose expresamente el suelo clasificado como rústico, por el Pleno del Consell Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico en fecha 26 de abril de 2007 (BOIB núm. 70 de 10-05-07).
- **LEY 12/2017, DE URBANISMO DE LAS ILLES BALEARS, de 29 de diciembre:** Aprobada definitivamente por el Parlamento de las Illes Balears en fecha 29 de diciembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-2017).
- **REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY 2/2014, de 25 de marzo:** Aprobado definitivamente por el Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 16 de abril de 2015 (BOIB núm. 66, de 30-04-15). Modificación del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, según acuerdo del Pleno del Consell Insular de Mallorca en fecha 8 de noviembre de 2018 (BOIB núm. 143, de 15-11-18).

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

esperar a su resolución.

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

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

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

- Presupuesto de la MTO: **CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS CON NOVENTA Y OCHO CÉNTIMOS (196.851,98 €)** No se modifica.

Expedient 1843/2026. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º 1843/2026 cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a la entidad **E5 LIVING SPAIN SL.**, correspondiente a la licencia urbanística construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (LO 9570/2019), con referencia catastral 9672616DD4797S0001YW, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística LO 9570/2019 fue concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 14 de abril de 2023 a favor de la entidad **E5 LIVING SPAIN SL.**

Inicio de las obras: 6 meses

Plazo de ejecución de las obras: 24 meses

2º.- La parte interesada recibió la notificación en fecha 24 de abril de 2023.

3º.- En fecha 19 de octubre de 2023, la parte interesada presenta proyecto de ejecución (Expediente 8630/2023), completándose la documentación en fecha 30 de octubre de 2023 y en fecha 23 de noviembre de 2023.

Consta informe técnico favorable de fecha 24 de noviembre de 2023, en el que se señala lo siguiente *“Per tot quant s’ha exposat, es proposa informar*



Ajuntament d' Andratx

FAVORABLEMENT, el Projecte d'execució d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, signat per els arquitectes Michel Campioni Schröder i Javier Haro Greppi, segons projecte visat COAIB n.º 11/09945/23 de data 03.10.2023, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d'obres.”.

El informe técnico fue notificado a la parte interesada en fecha 24 de noviembre de 2023.

4º.- Consta que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 28 de junio de 2024, se concede la prórroga del plazo de inicio a la licencia para la construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina (expediente n.º 9570/2019).

5º.- Consta solicitud de 1ª prórroga de fecha 3 de noviembre de 2025 (expediente 8986/2025) (en tramitación).

En el expediente de prórroga se adjunta, con registro de entrada 2025-E-RE-14280, de fecha 3 de noviembre de 2025, certificado firmado por los técnicos redactores del proyecto, en que se certifica que las obras se encuentran **ejecutadas al 0%** en dicha fecha.

6º.- Consta cambio de titularidad de fecha 25 de febrero de 2026. La diligencia señala lo siguiente: “[..] comunican que pasa a ser el nuevo titular de dicha licencia COTE PARTICIPACIONES SL, en consecuencia se procede al cambio de titular.” (Expediente 1925/2026).

7º.- Consta informe técnico de fecha 10 de abril de 2026 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia, en el que se concluye lo siguiente:

“INFORME TÉCNICO

PRIMERO. Que la licencia urbanística fue concedida en favor de:

Nombre y Apellidos/Razón Social
E5 LIVING SPAIN SL

Para la realización de la siguiente actuación urbanística:

Tipo	Objeto
9570/2019	Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina

En el siguiente emplazamiento:



Ajuntament d' Andratx

Referencia catastral	Localización
9672616DD4797 S0001YW	C/ CAMP DE MAR 11 (Parcela A12 de la parcelación 5462/2019)

SEGUNDO. Se han tramitado los expedientes relacionados que se detallan, estableciéndose los siguientes plazos:

expediente	Objeto	plazos
9570/2019	Proyecto básico de Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina Otorgada por acuerdo de la JGL en sesión celebrada el día 14/04/2023	6 meses (inicio) 24 meses (ejecución)
8630/2024	Proyecto de ejecución del expediente 9570/2019 Informe técnico favorable de fecha 24/11/2023	No se modifican plazos
4112/2024	1ª prórroga del expediente 9570/2019 otorgada por acurdo de la JGL en sesión celebrada el día 28/06/2024	Prorroga del plazo de inicio 3 meses
8986/2025	2ª prórroga del expediente 9570/2019	(en tramitación)
1925/2026	Cambio de titularitat de la llicencia 9570/2019 a favor de COTE PARTICIPACIONES SL	

TERCERO. La licencia se otorgo con un plazo de inicio de las obras de 6 meses y de 24 meses para su ejecución, que se empiezan a computar desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación, según determina el artículo 154 de la LUIB.

Consta Informe técnico favorable del proyecto de ejecución de fecha 24/11/2023 y



Ajuntament d' Andratx

este fue notificado el mismo día.

CUARTO. *En el expediente 4112/2024, consta otorgada por acurdo de la JGL de fecha 28/06/2024, prorroga para el inicio de las obras de 3 meses adicionales.*

QUINTO. *Que en el expediente de prórroga 8986/2025 se adjunta, con registro de entrada 2025-E-RE-14280 de fecha 03/11/2025, certificado firmado por los técnicos redactores del proyecto en que se certifica que las obras se encuentran ejecutadas al 0%.*

Se adjuntan fotografiás en que se observa el solar sin ninguna obra ejecutada ni en ejecución.

SEXTO. *En el expediente 8630/2024, consta presentado con registro 2026-E-RE-4625, de fecha 08/04/2026, "Acta de replanteo e inicio de obra" firmado en fecha 16/03/2026.*

SÉPTIMO. *En conclusión a lo expuesto, las obras se habrían iniciado en fecha 16/03/2026 por lo que se encuentran fuera de los plazos establecidos en la licencia otorgada (inicio y ejecución).*

Por ello se da traslado a los servicios jurídicos a efectos de si concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística, en base al artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears."

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (LO 9570/2019), con referencia catastral 9672616DD4797S0001YW, situadas en C/ Camp de Mar 11 (Parcela A12 de la parcelación 5462/2019).

SEGUNDO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia 9570/2019, esto es, a fecha 14 de abril de 2023, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, señala en su artículo 154 lo siguiente:

"[...] 5. La licencia urbanística caducará si al acabar cualquiera de los plazos



Ajuntament d' Andratx

*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.”

En el expediente de prórroga n.º 8986/2025 consta certificado firmado por los técnicos redactores del proyecto en el que se certifica que a, fecha 3 de noviembre de 2025, las obras se encuentran ejecutadas al 0% esto es, transcurridos el plazo de 6 meses otorgados para iniciar las obras estas no se habían iniciado.

Asimismo, como se desprende del informe técnico de fecha 10 de abril de 2026, consta en el expediente 8630/2024, con registro 2026-E-RE-4625, de fecha 08/04/2026, “Acta de replanteo e inicio de obra” firmado en fecha 16/03/2026.

En consecuencia, las obras se habrían iniciado en fecha 16/03/2026, por lo que se ha incumplido con creces el plazo de inicio de las obras que finalizaba, teniendo en cuenta la prórroga del plazo de inicio, el 11 de octubre de 2024.

Por todo lo expuesto, se concluye que la licencia urbanística ha incurrido en causa de caducidad, al no haberse iniciado las obras dentro del plazo conferido, careciendo de eficacia jurídica el inicio posterior de las mismas, sin perjuicio de la preceptiva declaración formal de caducidad por el órgano competente, previa audiencia de las partes.

TERCERO.- La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de 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, la Técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente a la licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (LO 9570/2019), con referencia catastral 9672616DD4797S0001YW, situadas en C/ Camp de Mar 11 (Parcela A12 de la parcelación 5462/2019), otorgada a la entidad **E5 LIVING SPAIN SL**, habida cuenta que se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia.

SEGUNDO.- Conceder trámite de audiencia a la parte interesada para que en el plazo de 15 días pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

SEGUNDO.- Conceder trámite de audiencia a la entidad **E5 LIVING SPAIN SL** y a la entidad COTE PARTICIPACIONES SL para que en el plazo de 15 días puedan presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

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

Expedient 2243/2026. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º 2243/2026 cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a la entidad **E5 LIVING SPAIN SL.**, correspondiente a la licencia urbanística construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (LO 8702/2019), con referencia catastral 9672614DD4797S0001AW, en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

1º.- La licencia urbanística LO 8702/2019 fue concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local en fecha 2 de junio de 2023 a favor de la entidad **E5 LIVING SPAIN SL.**

Inicio de las obras: 6 meses

Plazo de ejecución de las obras: 24 meses



Ajuntament d' Andratx

2º.- La parte interesada recibió la notificación en fecha 23 de junio de 2023.

3º.- En fecha 21 de diciembre de 2023, la parte interesada presenta proyecto de ejecución (Expediente 464/2024), completándose la documentación en fecha 16 de febrero de 2024 y en fecha 5 de marzo de 2024.

Consta informe técnico favorable de fecha 7 de marzo de 2024, en el que se señala lo siguiente *“Per tot quant s’ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el Projecte d’execució d’habitatge unifamiliar aïllat i piscina, signat per els arquitectes Michel Campioni Schröder i Javier Haro Greppi, segons projecte presentada amb registre d’entrada 2024-E-RE-2574, havent-se de complir les condicions imposades a la llicència d’obres.”*

El informe técnico fue notificado a la parte interesada en fecha 8 de marzo de 2025.

3º.- Consta solicitud de 1ª prórroga de fecha 18 de noviembre de 2025 (expediente 9238/2025) (en tramitación).

En el expediente de prórroga se adjunta, con registro de entrada 2025-E-RE-14980 de fecha 18 de noviembre 2025, certificado firmado por los técnicos redactores del proyecto en que se certifica que las obras se encuentran **ejecutadas al 0%**.

4º.- Consta cambio de titularidad de fecha 25 de febrero de 2026. La diligencia señala lo siguiente: *“[...] comunican que pasa a ser el nuevo titular de dicha licencia COTE PARTICIPACIONES SL, en consecuencia se procede al cambio de titular.”*

5º.- Consta informe técnico de fecha 10 de abril de 2026 sobre el incumplimiento de los plazos de la licencia, en el que se concluye lo siguiente:

“**INFORME TÉCNICO**

PRIMERO. Que la licencia urbanística fue concedida en favor de:

Nombre y Apellidos/Razón Social
E5 LIVING SPAIN SL

Para la realización de la siguiente actuación urbanística:

Tipo	Objeto
8702/2019	Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina

En el siguiente emplazamiento:



Ajuntament d' Andratx

Referencia catastral	Localización
9672614DD4797 S0001AW	C/ CAMP DE MAR 13 (Parcela A10 de la parcelación 5462/2019)

SEGUNDO. Se han tramitado los expedientes relacionados que se detallan, estableciéndose los siguientes plazos:

expediente	Objeto	plazos
8702/2019	Proyecto básico de Construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina Otorgada por acuerdo de la JGL en sesión celebrada el día 02/06/2023 y corrección de error de fecha 28/07/2023.	6 meses (inicio) 24 meses (ejecución)
464/2024	Proyecto de ejecución del expediente 8702/2019 Informe técnico favorable de fecha 07/03/2024	No se modifican plazos
9238/2025	1ª prórroga del expediente 8702/2019	(en tramitación)
1927/2026	Cambio de titularitat de la llicencia 8702/2019 a favor de COTE PARTICIPACIONES SL	

TERCERO. La licencia se otorgo con un plazo de inicio de las obras de 6 meses y de 24 meses para su ejecución, que se empiezan a computar desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación, según determina el artículo 154 de la LUIB.

Consta Informe técnico favorable del proyecto de ejecución de fecha 07/03/2024 y este fue notificado en fecha 08/03/2024.

CUARTO. Que en el expediente de prórroga 9238/2025 se adjunta, con registro de



Ajuntament d' Andratx

entrada 2025-E-RE-14980 de fecha 18/11/2025, certificado firmado por los técnicos redactores del proyecto en que se certifica que las obras se encuentran ejecutadas al 0%.

Se adjuntan fotografías en que se observa el solar sin ninguna obra ejecutada ni en ejecución.

QUINTO. *En el expediente 464/2024, consta presentado con registro 2026-E-RE-4625, de fecha 08/04/2026, “Acta de replanteo e inicio de obra” firmado en fecha 16/03/2026.*

SEXTO. *En conclusión a lo expuesto, las obras se habrían iniciado en fecha 16/03/2026 por lo que se encuentran fuera de los plazos establecidos en la licencia otorgada (inicio y ejecución).*

Por ello se da traslado a los servicios jurídicos a efectos de si concurre causa de iniciación del procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística, en base al artículo 154 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears.”

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se procede a emitir informe jurídico correspondiente al inicio del procedimiento de caducidad de la licencia urbanística construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (LO 8702/2019), con referencia catastral 9672614DD4797S0001AW, situadas en C/ Camp de Mar 13 (Parcela A10 de la parcelación 5462/2019).

SEGUNDO.- Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia 8702/2019, esto es, a fecha 2 de junio de 2023, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, señala en su artículo 154 lo siguiente:

“[...] 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



Ajuntament d' Andratx

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.”

En el expediente de prórroga n.º 9238/2025 consta certificado firmado por los técnicos redactores del proyecto en el que se certifica que a, fecha 18 de noviembre de 2025, las obras se encuentran ejecutadas al 0% esto es, transcurridos el plazo de 6 meses otorgados para iniciar las obras.

Asimismo, como se desprende del informe técnico de fecha 10 de abril de 2026, consta en el expediente 464/2024, con registro 2026-E-RE-4625, de fecha 08/04/2026, “Acta de replanteo e inicio de obra” firmado en fecha 16/03/2026.

Por tanto, las obras se habrían iniciado en fecha 16/03/2026 por lo que se ha incumplido con creces el plazo de inicio de las obras que finalizaba en fecha **5 de octubre del 2024**.

Por todo lo expuesto, se concluye que la licencia urbanística ha incurrido en causa de caducidad, al no haberse iniciado las obras dentro del plazo conferido, careciendo de eficacia jurídica el inicio posterior de las mismas, sin perjuicio de la preceptiva declaración formal de caducidad por el órgano competente, previa audiencia de las partes.

TERCERO.- La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de 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, la Técnica que suscribe eleva la siguiente **PROPUESTA DE ACUERDO:**

PRIMERO.- Iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente licencia urbanística de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina (LO 8702/2019), con referencia catastral 9672614DD4797S0001AW, situadas en C/ Camp de Mar 13 (Parcela A10 de la parcelación 5462/2019), otorgada a la entidad **E5 LIVING SPAIN SL**, habida cuenta



Ajuntament d' Andratx

que se han incumplido los plazos por parte del titular de la licencia.

SEGUNDO.- Conceder trámite de audiencia a la entidad **E5 LIVING SPAIN, S.L.** y a la entidad COTE PARTICIPACIONES, S.L. para que en el plazo de 15 días puedan presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

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

Expedient 4004/2026. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

En relación al expediente con referencia n.º **4004/2026**, cuyo objeto es la caducidad de la licencia otorgada a la entidad **UNIVERSAL MAROSA SL** correspondiente a la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13-PARCELA 154- ANDRATX**, ** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022), en base a los siguientes,

ANTECEDENTES

- 1.-** En fecha 2 de enero de 2024, la parte interesada registró en este Ayuntamiento proyecto de modificación durante el transcurso de las obras y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2024-E-RE-54), siendo completado en fecha 27 de febrero de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-2685) y en fecha 12 de marzo de 2025 (R.G.E. n.º 2025-E-RE-3227).
- 2.-** En fecha 9 de octubre de 2025, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanción de deficiencias detectadas en el informe de la Arquitecta municipal de fecha 6 de octubre de 2025 (R.G.S nº 2025-S-RE-15441).
- 3.-** En fecha 17 de octubre de 2025, de acuerdo con lo establecido en el informe técnico, se notifica a la parte interesada requerimiento para la elección de cita para que la celadora municipal pueda comprobar si las obras se encontraban ya ejecutadas (R.G.S nº 2025-S-RE-15999), contestándose dicho requerimiento por la



Ajuntament d' Andratx

parte interesada el mismo día (R.G.E. nº 2025-E-E-13510).

4.- En fecha 27 de octubre de 2025, se emite informe de la celadora municipal, del tenor literal siguiente:

[...] II) Motiu de la inspecció:

Per atendre la tasca T/2025/6037 de l'expedient 545/2024 de Llicència d'Obres amb Projecte,MD de 3630/2020.

IV) Descripció dels actes:

Atès l'expedient 545/2024 i l'informe tècnic de data 06/10/2025 que consta a l'expedient de referència.

La que subscriu informa que personada en la citada situació, es comprova que les obres descrites a l'expedient de referència no s'han dut a terme, a dia d'avui."

5.- En fecha 29 de octubre de 2025, la parte interesada presentó proyecto refundido para subsanar las deficiencias (R.G.E. nº 2025-E-E-14037).

6.- En fecha 4 de diciembre de 2025, se notificó a la parte interesada requerimiento de subsanación de deficiencia (R.G.S. nº 2025-S-E-18792), completándose 5 de diciembre de 2025 (R.G.E. nº 2025-E-E-15739).

7.- En fecha 30 de marzo de 2026, se emite informe desfavorable por la Arquitecta municipal:

Consideracions tècniques:

- 1. Vist el projecte presentat, «Projecte refós de reparació d'aljub a habitatge unifamiliar aïllat» amb visat COAIB número 11/11787/25 de data 28/10/2025, les modificacions sol·licitades durant el transcurs de les obres consisteixen en que donat el mal estat de conservació de l'aljub existent, no és suficient amb el reforç i impermeabilització inicialment autoritzats sinó que és necessària la substitució o reconstrucció de la seva estructura, mitjançant l'execució de nous murs i solera de formigó.*
- 2. Vistes les seccions del projecte modificat presentat, l'aljub resultant tindria una alçada de 2,05m.*

Segons projecte autoritzat l'aljub tenia unes dimensions de 11,13 x 7,54 x 1m, amb



Ajuntament d' Andratx

una capacitat total de 83,92m3

Per tant el projecte modificat sol.licitat suposa un augment de l'alçada i del volum de l'aljub existent.

3. Com ja es va indicar als informes tècnics de l'expedient 3630/2020, la parcel.la es troba en situació de fora d'ordenació segons es recull a l'expedient IU-63/2016, per l'ampliació d'uns volums sense la corresponent llicència.

En aquesta situació segons determinen els articles 129.2.c de la LUIB i 242 del Reglament General de la Llei 12/2027 no es poden autoritzar obres d'ampliació o de nova planta.

4. La llicència (3630/2020) va ser notificada en data 19/12/2022, fixant-se un termini per l'inici de 3 mesos i un termini d'execució de 3 mesos.

Per tant es fa constar que el projecte de modificacions en el transcurs de les obres es va presentar quan els terminis de la llicència ja havien vençut.

Consta acta d'inspecció de la zeladora municipal, signat en data 28/10/2025, segons el que "La que subscriu informa que personada en la citada situació, es comprova que les obres descrites a l'expedient de referència no s'han dut a terme, a dia d'avui."

Per tant, es dona trasllat als serveis jurídics a efectes de si concorre causa d'iniciació del procediment de declaració de caducitat de la llicència 3630/2020.

Conclusió:

*Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar **DESFAVORABLEMENT** el Projecte refós de reparació d'aljub a habitatge unifamiliar aïllat, amb visat COAIB número 11/11787/25 de data 28/10/2025, redactat per l'arquitecte Miguel Riera Blanes, presentant amb número de registre, ja que el projecte modificat sol.licitat suposa una ampliació de les construccions existent i la parcel.la es troba en situació de fora d'ordenació (segons infracció que es recull a l'expedient IU63/2016).*

*Atès el darrer punt de les consideracions tècniques **es dona trasllat als serveis jurídics a efectes de si concorre causa d'iniciació del procediment de declaració de caducitat de la llicència 3630/2020.»***



Ajuntament d' Andratx

8.- En fecha 8 de abril de 2026, visto el informe propuesta de fecha 31 de marzo de 2026, la Junta de Gobierno Local acuerda entre otros puntos, lo siguiente:

“PRIMERO.- Denegar la MODIFICACIÓN DURANTE EN EL TRANCURSO DE LAS OBRAS MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE REPARACIÓN DE ALJIBE EN VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (antes MD-50/2008), situada en el POLÍGONO 13 PARCELA 154 SON ORLANDIS T.M. ANDRATX, con referencia catastral 07005A013001540000RX y 001300800DD47H0001IM, solicitada por UNIVERSAL MAROSA SL, ya que el proyecto modificado solicitado supone una ampliación de las construcciones existentes y la parcela se encuentra en situación de fuera de ordenación (según la infracción recogida en el expediente IU63/2016). [..]

SEGUNDO.- Iniciar procedimiento de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX*, otorgada a UNIVERSAL MAROSA SL, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022), de acuerdo con lo establecido en el 154.6 de la LUIB. [...]***

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- En virtud de Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 8 de abril de 2026, se acordó iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**,** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022).

El acuerdo en virtud del cual se acuerda iniciar el procedimiento de declaración de caducidad de la licencia urbanística correspondiente al proyecto básico y de ejecución de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada, situada en POLÍGONO 13- PARCELA 154- ANDRATX**,** otorgada a **UNIVERSAL MAROSA SL**, por acuerdo de la Junta de Gobierno local de fecha 11 de noviembre de 2022 (expediente 3630/2022), se acuerda en la tramitación del expediente 545/2024 relativo a la modificación del proyecto de reparación de aljibe en vivienda unifamiliar aislada.



Ajuntament d' Andratx

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

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

En el presente caso, se constata que la licencia urbanística n.º 3630/2020 se notificó en fecha 19 de diciembre de 2022 a la parte interesada, fijándose un plazo de inicio de 3 meses y un plazo de ejecución de 3 meses.

El plazo de inicio de las obras debía computarse desde la notificación de la resolución de otorgamiento de la licencia urbanística.

Del informe técnico de fecha 30 de marzo de 2026 se desprende que el proyecto de modificación en el transcurso de las obras se presentó cuando los plazos de la licencia ya habían vencido.

Asimismo, consta acta de inspección de la celadora municipal de 27 de octubre de 2025, en el que se hace constar que las obras descritas en el expediente de referencia no se han llevado a cabo. Literalmente señala que *“La que subscriu informa que personada en la citada situació, es comprova que les obres descrites a l'expedient de referència no s'han dut a terme, a dia d'avui.”*

Por todo lo anterior, y dado que no se han iniciado las obras dentro del plazo inicialmente concedido, procede concluir que la licencia urbanística ha incurrido en caducidad. En consecuencia, de conformidad con en el artículo 154.6 de la LUIB, el órgano municipal competente deberá declarar dicha caducidad y acordar la extinción de los efectos, de oficio o a instancia de terceras personas y previa audiencia de la persona titular.

TERCERO.- Visto que en el acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 8 de abril de 2026, por el que se acuerda **iniciar procedimiento de caducidad** no se otorgó trámite de audiencia a la parte interesada, y de acuerdo con lo dispuesto en el



Ajuntament d' Andratx

artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, procede otorgar dicho trámite de audiencia para que en el plazo de 15 días, la parte interesada, pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

CUARTO.- La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de la Alcaldía núm. 2337/2025, de 14 de mayo.

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

PRIMERO.- Conceder trámite de audiencia al titular de la licencia para que en el plazo de 15 días pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

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

Expedient 5781/2022. Sancionador per Infracció Urbanística. Canvi Instructora	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística núm. 5781/2022 iniciat en data 04 d'agost de 2017 per Acord de Junta de Govern Local incoat contra el Sr. SALVADOR ROS MOROS amb DNI **7514*** en relació a realització d'actes d'edificació i ús del sòl sense títol habilitant que posteriorment han estat legalitzats a la AV S'ALGAR 16 B d'aquest Terme Municipal, en el que es va anomenar instructor/a de l'expedient de restabliment i sancionador a ALICIA ÁLVAREZ PULIDO.

Per tal de poder continuar amb la tramitació dels esmentats expedients, s'ha de nomenar nou/va instructor/a.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm. 2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent



Ajuntament d' Andratx

ACORD

PRIMER.- Deixar sense efecte l'anterior nomenament de l'instructor de l'expedient núm. 5781/2022.

SEGON.- NOMENAR instructor/a dels esmentats expedients a la Sr/a. FRANCISCA RUIZ ROIG, i Secretària dels mateixos a la Sr/a. MARTA DOLS SOLER dels procediments de disciplina urbanística esmentats amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructor/a.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

Expedient 6050/2023. Sancionador per Infracció Urbanística. Canvi instructora (varis X)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística 8320/2024 incoat contra les entitats amb NIF B7292**** i B5750****, en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 08/11/2024.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 765/2024 incoat contra les entitats amb NIF A0742****, en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 11/07/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 8577/2023 incoat contra l'entitat amb NIF B7258**** i els Srs. ***8923**, ***0289**, ***2154**, ***2154**, en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 09/02/2024.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 5074/2018 (IU 9/2017) incoat contra les entitats amb NIF B5777****, B4465**** i la Sra. amb NIE ****716* en el que es va



Ajuntament d' Andratx

nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 26/04/2024.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 5077/2018 (IU 45/2015) incoat contra les entitats amb NIF B5788****, B4465****, B5777**** i la Sra. amb NIE ****716* en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 22/08/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 701/2025 incoat contra l'entitat amb NIF B0765**** en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 08/08/2025.

Per tal de poder continuar amb la tramitació dels esmentats expedients, s'ha de nomenar nova instructora.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm. 2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent

ACORD

PRIMER.- DEIXAR SENSE EFECTE els nomenaments dels anteriors instructors dels procediments de disciplina urbanística expedients núm. 8320/2024, 765/2024, 8577/2023, 5074/2018 (IU 9/2017), 5077/2018 (IU 45/2015), 701/2025.

SEGON.- NOMENAR instructor/a dels esmentats expedients a la Sra. MARIA FRANCISCA RUIZ ROIG, i Secretària dels mateixos a la Sra. MARTA DOLS SOLER dels procediments de disciplina urbanística esmentats amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructora.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la



Ajuntament d' Andratx

interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

Expedient 6050/2023. Sancionador per Infracció Urbanística. Canvi Instructora (varis C)	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Vist l'expedient d'infracció urbanística 1089/2024 incoat contra el Sr. amb NIE ****6596*, en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 20/06/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 7426/2022 incoat contra el Sr. amb DNI ***2778**, en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 18/07/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 8203/2021 incoat contra el Sr. amb NIE ****3352*, en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 20/06/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 5761/2025 incoat contra les entitats amb CIF B0536**** i la Sra. amb NIE ****1091* en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 18/08/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 1779/2023 incoat contra la Sra. amb DNI ***3126** en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 29/08/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 4935/2023 incoat contra els Srs. amb NIE ****6328* i DNI ***0529** en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 08/08/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 1089/2024 incoat contra l'entitat amb NIE ****6596* en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en



Ajuntament d' Andratx

data 20/06/2025.

Vist l'expedient d'infracció urbanística 4870/2025 incoat contra els Srs. amb NIE ****6612* i ****1446* en el que es va nomenar instructora de l'expedient a la Sra. Alicia Álvarez Pulido segons Acord de la Junta de Govern Local celebrada en sessió ordinària en data 22/08/2025.

Per tal de poder continuar amb la tramitació dels esmentats expedients, s'ha de nomenar nova instructora.

A la vista dels fets i fonaments esmentats i vist l'article 23 de la Llei 7/1985, de 2 d'abril, reguladora de les Bases del Règim Local i el Decret d'Alcaldia núm. 2337/2025, de 14 de maig de 2025, es **PROPOSA** a la Junta de Govern Local adopti el següent

ACORD

PRIMER.- DEIXAR SENSE EFECTE els nomenaments dels anteriors instructors dels procediments de disciplina urbanística expedientes núm. 1089/2024, 7426/2022, 8203/2021,5761/2025,1779/2023, 4935/2023, 1089/2024, 4870/2025.

SEGON.- NOMENAR instructor/a dels esmentats expedients a la Sra. CATALINA SERVERA MASSANET, i Secretària dels mateixos a la Sra. MARTA DOLS SOLER dels procediments de disciplina urbanística esmentats amb indicació que poden esser recusades si els afectats entenen que incorre en alguna o algunes de les causes previstes en l'article 24 de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic. Aquesta recusació s'ha de plantejar per escrit i es pot interposar en qualsevol moment de la tramitació del procediment.

TERCER.- COMUNICAR aquest nomenament a la instructora.

QUART.- NOTIFICAR el present acord a les persones interessades amb indicació de que contra aquest acord, que posa fi a la via administrativa, no procedeix la interposició de recursos atès a que es tracta d'un acte de tràmit.

Expedient 3293/2026. Sancionador per Infracció Urbanística	
Favorable	Tipus de votació: Unanimitat/Assentiment

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 3293/2026, se han tenido en consideración los siguientes



Ajuntament d' Andratx

HECHOS

1º.- En fecha 10 de abril de 2026 la Celadora Municipal emite informe por una inspección realizada el 27/03/2026 en CL OLIVERA 35 ES:E PL:01 PT:02 - Ref. Cat.: 6365201DD4766S0020ZO, en el que indica que hay obras en ejecución sin título habilitante:

“IV) Descripción dels actes:

Personada en la citada situació per atendre el registre d'entrada de referència es detecta que s'entan executant obres al bloc C.

El constructor amb permís del propietari ens presenta la documentació de l'expedient 9258/2025 per reforma interior i ens permet l'entrada a l'apartament.

En la inspecció es comprova que s'està duent a terme la reforma total de l'interior de l'apartament, consistent entre altres en l'execució d'una nova distribució amb modificació de les obertures exteriors i noves instal·lacions i per tant, afecten al disseny exterior i a les condicions d'habitabilitat.

A l'ajuntament, comprovat l'expedient 9258/2025 es detecta que aquest està en tramitació. Es sol·licita, per tasca T/2026/8549 de l'expedient 9258/2025, informe tècnic per tal de saber si aquestes obres es poden acollir al règim de comunicació prèvia. El tècnic municipal informa que:

«... Vista la documentació aportada a l'expedient de referència per a la realització de les obres de «ACTUALIZACIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA: SOLADOS Y ALICATADOS DE LA VIVIENDA Y BAÑOS EN PARTICULAR, RENOVACIÓN DE SANITARIOS, INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y ELECTRICIDAD Y AIRE ACONDICIONADO», segons pressupost adjunt, a la ubicació corresponent amb RC, 6365201DD4766S0020ZO – CARRER OLIVERA, 35, Bloc C, Pl: 01, Pt: 02; s'informa que:

-Vista la documentació aportada a l'expedient, per el tipus de treballs descrits a executar, s'hauran d'aportar els següents documents:

-Uns plànols i una memòria justificativa/descriptiva que defineixi completament l'actuació que es vol dur a terme.

-La justificació del compliment de les condicions d'habitabilitat segons la normativa



Ajuntament d' Andratx

vigent i

-Un assumeix tècnic com a coordinador de la seguretat i salut de les obres a executar.

-Un pressupost detallat i signat. Aquest haurà de ser complet, desglossat i detallat (s'han d'especificar les unitats d'obra, amidament i preus).

-Vist que la ubicació de les obres (concretament les terrasses on es pretén actuar) es troba afectada per la Servitud de Protecció de Costes en sòl urbà, s'haurà d'aportar declaració de responsable per a obres a edificacions existents del òrgan competent.

Per tot el que s'ha exposat, s'ha de comunicar a l'interessat que la presentació de la comunicació prèvia no l'autoritza a executar les obres fins que es presenti la citada documentació d'acord amb l'article 271.4.a RLUIBM, per la qual cosa, si les ha iniciat, haurà de procedir a la seva immediata paralització. Si no suspèn l'execució de les obres de forma immediata des de la data de la notificació, l'Ajuntament executarà de forma forçosa la paralització e iniciarà expedient sancionador i de demolició de l'obra executada. no consta al citat expedient consta un pressupost que no està detallat i un croquis que no definex completament totes les obres que s'estan executant i hi ha obres que no s'ajusten a lo executat. ...»

Per aixó, es conclou que les obres que s'estan executant no es podrien dur a terme per falta de documentació.

[...]

Descripció de les obres sense Títol Habilitant:

1.-Reforma total de l'interior de l'apartament, consistent entre altres en l'execució d'una nova distribucio amb modificació de les obertures exteriors i noves intalacions i per tant, afecten al disseny exterior i a les condicions d'habitabilitat. Apartament d'uns 89m2 i la terrassa d'uns 45m2 aprox.

IX) Persones responsables:

Propietaris cadastrals actuals:

*PRIME HOUSING INVESTMENT SL B8751*** 100,00% de Propietat”.*

2º.- Mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio n.º 1974, de 20 de



Ajuntament d' Andratx

abril de 2026, se ordenó la suspensión de todos los actos de parcelación urbanística, de urbanización, de construcción o de edificación y de instalación, o cualquier otro de transformación o de uso del suelo, del vuelo o del subsuelo que se puedan ir ejecutando o desarrollando en CL OLIVERA 35 ES:E PL:01 PT:02 - Ref. Cat.: 6365201DD4766S0020ZO, a PRIME HOUSING INVESTMENT S.L., con NIF n.º B8751****.

El Decreto se notificó en fecha 23 de abril de 2026.

3º.- La Celadora Municipal emite nuevo informe de inspección por una inspección realizada los días 23 y 24 de abril de 2026:

“Personada en la citada situació per dur a terme la notificació del Decret 2026- 2026-1974 de 20 d'abril de 2026 on s'ordena la suspensió de les obres situades a la referencia cadastral 6365201DD4766S0020ZO, a l'apartament ubicat al carrer Olivera 35 bl. C Pl.1 PT.1 S'informa que:

a.- Dia 23 d'abril de 2026, personada per dur a terme la suspensió de les obres i la notificació del citat decret, a les 10:10h. Hi ha present un treballador realitzat acabats de l'obra, ja que aquesta estaria executada en un 98% aproximadament. Per tant, es notifica la suspensió al treballador present en la inspecció i es penja el cartell informatiu a l'entrada de l'apartament.

b.- Persona el dia 24 d'abril de 2026, a les 10:30h. per dur a terme la comprovació de la suspensió, s'observa que el cartell informatiu està penjat a l'entrada de l'apartament però no es pot accedir, ja que aparentment no hi ha ningú.

[...]

• *Descripció de les obres sense Títol Habilitant:*

1.-Reforma total de l'interior de l'apartament, consistent entre altres en l'execució d'una nova distribució amb modificació de les obertures exteriors i noves instal·lacions i per tant, afecten al disseny exterior i a les condicions d'habitabilitat. Apartament d'uns 89m2 i la terrassa d'uns 45m2 aprox.

[...]”.

4º.- En fecha 29 de abril de 2026 el Arquitecto Técnico Municipal emite informe de valoración cautelar de las obras sin licencia valorándolas en 92.368,18 €, con las



Ajuntament d' Andratx

siguientes observaciones:

“OBSERVACIONES:

-A priori, las obras son legalizables siempre y cuando se de cumplimiento a la Revisión de las Normas del planeamiento municipal de Andratx RNS'23, así como el resto de normativa y contengan los informes favorables y/o autorizaciones de todos los organismos y departamentos que afecten estas actuaciones.

- El plazo estimado de tareas materiales de reposición sería de UN MES”.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

b) El procedimiento sancionador.

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

a) Describir los actos realizados, ejecutados o desarrollados sin título habilitante, o que contravengan las condiciones.

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

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

d) Requerir para que en el plazo de dos meses las personas o las entidades responsables presuntamente de la infracción urbanística soliciten el título habilitante correspondiente. En caso de que las obras, las construcciones, las instalaciones, los usos o las edificaciones sean manifiestamente ilegalizables se podrá prescindir de la



Ajuntament d' Andratx

realización del requerimiento; en este caso, se deberá indicar y motivar que los actos son manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística y señalar la normativa que lo determine.

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

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

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

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

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

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

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

- a) La identificación de las personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que justifican la iniciación del procedimiento.*
- c) La calificación provisional de los hechos, con indicación de las infracciones que puedan haberse cometido y de las sanciones que les puedan corresponder, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción; o bien, el anuncio de la formulación de*



Ajuntament d' Andratx

pliegos de cargos de acuerdo con el artículo 16.

d) La descripción de los daños y perjuicios ocasionados al patrimonio de las administraciones públicas, en su caso.

e) La designación de las personas integrantes del órgano instructor.

f) El órgano competente para resolver el procedimiento y la norma que le atribuye la competencia.

g) El régimen de recusación de autoridades y empleados públicos.

h) El régimen de reconocimiento voluntario de la responsabilidad y de pago anticipado de las sanciones pecuniarias, con indicación de los porcentajes de reducción que se aplican.

i) Las medidas de carácter provisional que el órgano competente adopte o haya adoptado y, si corresponde, el mantenimiento o el levantamiento de las medidas adoptadas anteriormente.

j) La indicación de los derechos a formular alegaciones, a la audiencia en el procedimiento y a proponer prueba, así como de los plazos para ejercerlos.

k) La advertencia de que, en el supuesto de que no se formulen alegaciones sobre el contenido de la resolución iniciadora del procedimiento en el plazo previsto, esta puede ser considerada propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso sobre la responsabilidad imputada.

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

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

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

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

Quinto.- El artículo 64.2 de la Ley 39/2015 también regula el acuerdo de iniciación



Ajuntament d' Andratx

del procedimiento sancionador y establece que deberá contener, al menos, lo siguiente:

- «a) Identificación de la persona o personas presuntamente responsables.*
- b) Los hechos que motivan la incoación del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que pudieran corresponder, sin perjuicio de lo que resulte de la instrucción.*
- c) Identificación del instructor y, en su caso, secretario del procedimiento, con expresa indicación del régimen de recusación de los mismos.*
- d) Órgano competente para la resolución del procedimiento y norma que le atribuya tal competencia, indicando la posibilidad de que el presunto responsable pueda reconocer voluntariamente su responsabilidad, con los efectos previstos en el artículo 85.*
- e) Medidas de carácter provisional que se hayan acordado por el órgano competente para iniciar el procedimiento sancionador, sin perjuicio de las que puedan adoptarse durante el procedimiento de conformidad con el artículo 56.*
- f) Indicación del derecho a formular alegaciones ya la audiencia en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio, así como indicación de que, en caso de no efectuar alegaciones en el plazo previsto sobre el contenido del acuerdo de iniciación, éste podrá ser considerado propuesta de resolución cuando contenga un pronunciamiento preciso acerca de la responsabilidad imputada».*

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

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



Ajuntament d' Andratx

redactor de los proyectos cuando en estos últimos concurra dolo, culpa o negligencia grave”

Se consideran personas presuntamente responsables la propietaria: PRIME HOUSING INVESTMENT SL, con NIF n.º B8751*** , de conformidad con los informes de la inspectora de obras que obran en el expediente.

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

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

Según la valoración cautelar de las obras, corresponde imponer una sanción de **69.276,13 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

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

El restablecimiento de la realidad física alterada antes de la resolución que lo ordena hace que la sanción se reduzca un 60%; y un 50%, si se hace después de la



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

pago voluntario antes de la resolución.

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

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

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

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

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

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

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



Ajuntament d' Andratx

de un 40%, de manera que el pago anticipado será de un 60% de la multa indicada”.

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

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

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

- a) Cuando se inicien o se modifiquen en la ejecución de las obras las actuaciones amparadas por comunicación previa y se constate que están sujetas al régimen de licencias o autorizaciones.
- b) Cuando las modificaciones en la ejecución de las obras no puedan ser objeto del procedimiento previsto en el artículo 156.2 de la presente ley.
- c) Si se detectaran alteraciones de las determinaciones del proyecto básico, de acuerdo con las que se otorgó la licencia, en el supuesto del artículo 152.6 de la presente ley.
- d) Si se suspendiera la eficacia de una licencia urbanística en el supuesto del artículo 185 de la presente ley.
- e) En el caso del artículo 149.4 de la presente ley.

Se podrá notificar la orden de suspensión, indistintamente, a la persona promotora, a la persona propietaria, a la persona responsable o, si no, a cualquier persona que se encuentre en el lugar de ejecución, realización o desarrollo, y esté relacionada con el



Ajuntament d' Andratx

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

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

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

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

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. 2237, de 14 de mayo de 2025, se **PROPONE** a la Junta de Gobierno Local, que adopte el siguiente

ACUERDO

PRIMERO.- CONFIRMAR LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN adoptada mediante Decreto de la Regidora de Urbanismo y Patrimonio n.º 1974, de 20 de abril de 2026 y, en consecuencia, informar que la orden de suspensión mantendrá la vigencia durante toda la tramitación del procedimiento de restablecimiento, o bien, en su caso, mientras que no se legalicen los actos que la motivaron o no se reponga



Ajuntament d' Andratx

la realidad física alterada al estado originario.

SEGUNDO.- INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas contra PRIME HOUSING INVESTMENT SL, con NIF n.º B8751***, en concepto de propietaria, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL OLIVERA 35 ES:E PL:01 PT:02 - Ref. Cat.: 6365201DD4766S0020ZO, consistentes en “Reforma total del interior del apartamento, consistente entre otros en la ejecución de una nueva distribución con modificación de las aperturas exteriores y nuevas instalaciones y por tanto, afectan al diseño exterior y a las condiciones de habitabilidad. Apartamento de unos 89m2 y la terraza de unos 45m2 aprox.”, y como consecuencia:

Y como consecuencia:

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

B) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas. En caso de que no se efectuaran, la resolución de inicio podrá ser considerada directamente como propuesta de resolución.

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

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

TERCERO.- INICIAR un procedimiento sancionador contra PRIME HOUSING INVESTMENT SL, con NIF n.º B8751***, en concepto de propietaria, con motivo de



Ajuntament d' Andratx

la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CL OLIVERA 35 ES:E PL:01 PT:02 - Ref. Cat.: 6365201DD4766S0020ZO, consistentes en “Reforma total del interior del apartamento, consistente entre otros en la ejecución de una nueva distribución con modificación de las aperturas exteriores y nuevas instalaciones y por tanto, afectan al diseño exterior y a las condiciones de habitabilidad. Apartamento de unos 89m² y la terraza de unos 45m² aprox.”, y como consecuencia:

A) Otorgar un plazo de quince (15) días para que los presuntos responsables formulen las alegaciones oportunas y proponga prueba, según lo establecido en el artículo 8.3 del Decreto 14/1994, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de procedimiento de la potestad sancionadora de las Illes Balears.

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

B) Indicar que las actuaciones anteriormente señaladas se valoran según la valoración cautelar de las obras ejecutadas sin licencia la cual se adjunta, que son presuntamente constitutivas de una infracción GRAVE del artículo 163.2.c) i. de la LUIB y corresponde una sanción de multa del 50 al 100% del valor de las obras de acuerdo con el art. 167.1 LUIB y que de no ser apreciadas circunstancias atenuantes ni agravantes procedería su aplicación en el grado medio, esto es, esto es, una sanción de 75 % del valor de las obras, lo que supone una sanción de **69.276,13 €**, todo ello sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto.

C) Indicar que el órgano competente para resolver el procedimiento sancionador es la Junta de Gobierno Local de acuerdo con el Decreto de Alcaldía núm. 2237, de 14 de mayo de 2025 y el plazo máximo para hacerlo es de un año a contar desde la fecha de adopción del presente acuerdo.

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



Ajuntament d' Andratx

momento de la tramitación del expediente.

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

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

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

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

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

CUARTO.- NOTIFICAR el acuerdo a las personas interesadas con indicación de que



Ajuntament d' Andratx

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo.

Contra los puntos segundo y tercero del presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, no procede la interposición de recursos puesto que se trata de un acto de trámite.

QUINTO.- NOTIFICAR el acuerdo a la persona denunciante.

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

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

