

## Ajuntament d' Andratx

### ACTA

| Expedient núm.                   | Òrgan col·legiat      |
|----------------------------------|-----------------------|
| JGL/2026/32                      | Junta de Govern Local |
| DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ |                       |

**Tipus de convocatòria:**

Ordinària

**Data i hora:**

14 d'agost de 2026

**Durada:**

Des de les 9:00 fins a les 9:33

**Lloc:**

Sala de Junes

**Presidida per:**

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

**Secretari:**

Maria Vidal Salvà

| Nom i Cognoms              | Tipus de membre       | Assistei<br>x | Observacions |
|----------------------------|-----------------------|---------------|--------------|
| Antoni Nicolau Martin      | Membre amb dret a vot | SÍ            |              |
| Beatriz Casanova Fuentes   | Membre amb dret a vot | SÍ            |              |
| ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO | Membre amb dret a vot | SÍ            |              |
| Juan Forteza Bosch         | Membre amb dret a vot | SÍ            |              |

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026



## Ajuntament d' Andratx

|                      |                       |    |  |
|----------------------|-----------------------|----|--|
| Magdalena Juan Pujol | Membre amb dret a vot | SÍ |  |
| ivan sanchez sanchez | Membre amb dret a vot | SÍ |  |

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

| A) PART RESOLUTIVA                        |                                                      |           |                              |         |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Aprovació de l'acta de la sessió anterior |                                                      |           |                              |         |
| Favorable                                 | Tipus de votació: Ordinària                          |           | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                           | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |           |                              |         |
| Votació                                   | A favor                                              | En contra | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                   | 6                                                    | 0         | 0                            | 0       |

| Expedient 1544/2026. Subvencions Directes o Nominatives Club de Vela<br>Trofeu Princesa Sofia de vela adaptada |                                                      |           |                              |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Favorable                                                                                                      | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |           | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                                                                                                | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |           |                              |         |
| Votació                                                                                                        | A favor                                              | En contra | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                                                                                        | 6                                                    | 0         | 0                            | 0       |

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. 172 de 31 de desembre de 2024:

|           |      |                             |           |
|-----------|------|-----------------------------|-----------|
| 341.48012 | SUBV | Club de Vela Port d'Andratx | 9.000,00€ |
|-----------|------|-----------------------------|-----------|



## Ajuntament d' Andratx

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|--|--|--|--|

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 24 de juny de 2026,

Vist informe d'intervenció en data 25 de juny de 2026,

Vist que el Conveni es va signar en data 30 de juny de 2026.

Vist l'informe tècnic en data 10 d'agost de 2026 corresponent a la documentació presentada per el Club de Vela Port d'Andratx per l'atorgament del conveni de la subvenció nominativa per a l'organització del Trofeu Princesa Sofia de Vela Adaptada.

Vist informe d'intervenció en 11 d'agost de 2026.

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

**PRIMER.-** Aprovar el compte justificatiu de la subvenció nominativa a favor de Club de Vela Port d'Andratx per a la realització del Trofeu Princesa Sofia de Vela Adaptada.

**SEGON.-** Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament de 4.500,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48012 del pressupost municipal la següent subvenció nominativa corresponent a les despeses del Club de Vela Port d'Andratx per a la realització del Trofeu Princesa Sofia de Vela Adaptada.

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

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

| Expedient 4047/2026. Subvencions per Concurrencia Competitiva esportistes destacats d'Andratx |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| No hi ha acord                                                                                | Motiu: Ampliar documentació |

No es pot demanar dni/sepa... si ja es té en la te per part de l'administració. En aquest sentit, s'ha de modificar les bases i que a l'annex hi ha d'haver una declaració responsable en la que s'indiqui que ja es va aportar i no s'ha modificat

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 3 de 68



## Ajuntament d' Andratx

cap de les daes/documents presentats.

Per favor, en les properes convocatòries s'ha d'esmenar i actualitzar els tràmits

|                                                                                                 |         |                                                      |                              |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------|------------------------------|---------|
| Expedient 6507/2026. Subvenció Nominativa Racing club Andratx Futbol Sala-Trofeu Vila d'Andratx |         |                                                      |                              |         |
| Favorable                                                                                       |         | Tipus de votació:<br>Ordinària                       | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                                                                                 |         | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |                              |         |
| Votació                                                                                         | A favor | En contra                                            | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                                                                         | 6       | 0                                                    | 0                            | 0       |

### Resolució:

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

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

|           |      |                                 |            |
|-----------|------|---------------------------------|------------|
| 341.48006 | SUBV | Racing Club Andratx Futbol Sala | 12.000,00€ |
|-----------|------|---------------------------------|------------|

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 11 de agost de 2026.

Vist l'informe d'intervenció en data 12 de agost 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 el Racing Club Andratx Futbol Sala per la subvenció nominativa per la celebració del Trofeu Vila d'Andratx (Ànnex 1).

**SEGON.-** Autoritzar i disposar la quantitat de 12.000,00€ a favor del Racing Club

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 68



## Ajuntament d' Andratx

Andratx Futbol Sala amb càrrec a la partida pressupostària 341.48006 del pressupost municipal, en concepte de subvenció nominativa.

**TERCER.-** Notificar als interessats.

**QUART.-** 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, **MIGUEL ENSEÑAT MATAMALAS**, representant del **RACING CLUB ANDRATX FUTBOL SALA** amb CIF G57355927, 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 Trofeu Vila d'Andratx.

**TERCER.** Que l'entitat beneficiària a dalt referenciada té com a objecte social: "*El foment i pràctica de l'esport i participació en competicions esportives sense ànim de lucre*".

**QUART.** Que al pressupost general d'aquest Ajuntament aprovat en data 05/01/20206 publicat al BOIB amb num. 5., s'ha destinat l'aplicació pressupostària 341.48006 amb un import de 12.000,00€, per a concessió de la subvenció nominativa a favor del Racing Club Andratx Futbol Sala.

**ACTA DE JUNTA DE GOVERN**  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 68



## Ajuntament d' Andratx

**CINQUÈ.** Que la finalitat del present Conveni és:

Establir les bases reguladores de la concessió de subvenció directa a favor de Racing Club Andratx Futbol Sala.

**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                                                 |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pla Estratègic de Subvencions en el qual s'integra</b>             | Pla estratègic de subvencions de l'Ajuntament d'Andratx 2026-2028.                                         |
| <b>Objectius que s'aconsegueixen amb la concessió de la subvenció</b> | Augmentar el nivell de pràctica esportiva i d'activitat física entre grups socials i poblacionals diversos |
| <b>Motivació de la subvenció</b>                                      | 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 cobrirà el 100% de l'activitat Trofeu Vila d'Andratx de futbol sala.

**SEGON.** El beneficiari de la subvenció és el Racing Club Andratx Futbol Sala corresponent-li una quantia individualitzada de 12.000,00€ d'acord amb l'assignació pressupostària.

**TERCER.** El crèdit pressupostari al qual s'imputa la despesa és 341.48006 i quantia de la subvenció és 12.000,00€.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFD47FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 6 de 68



## Ajuntament d' Andratx

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

Trofeu Vila d'Andratx de Futbol Sala.

**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.
- 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 341.48006 destinats a tals finalitats i el pagament 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.

Pel que fa al pagament, es realitzarà un únic pagament de 12.00,00€ a favor de



## Ajuntament d' Andratx

l'entitat beneficiària abans del 31 de desembre de 2026\*,\* prèvia justificació i comprovació del compliment dels requisits exigits per al pagament de subvencions en la normativa vigent.

En qualsevol cas, previ al 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 30/09/2026, 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.

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 68



## Ajuntament d' Andratx

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 Racing Club Andratx Futbol Sala, el president o persona representant del 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.

**TRETZÈ.** Aquest conveni té caràcter administratiu i està sotmès a la jurisdicció contencioso-administrativa de les possibles qüestions litigioses sorgides sobre els seu contingut i aplicació.

I en prova de conformitat, se signa el present Conveni.

| Expedient 2240/2025. Llicència urbanística d'obra sense projecte |                                                      |           |                              |         |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Favorable                                                        | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |           | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                                                  | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |           |                              |         |
| Votació                                                          | A favor                                              | En contra | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                                          | 6                                                    | 0         | 0                            | 0       |

En relació amb l'expedient n. **2240/2025**, relatiu a la sol·licitud de llicència s'emet el següent INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, de conformitat amb l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i de l'article 254 del Reglament General de la LUIB, i d'acord amb els següents



## Ajuntament d' Andratx

### ANTECEDENTS

**PRIMER.** El 10 de març de 2025, Antonio Ruiz Castilla presenta sol·licitud de llicència d'obres de tancament de parcel·la, situada al Pol 12, Parc 433, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A012004330000RX, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-3121.

**SEGON.** El 14 d'abril de 2025 es remet la sol·licitud a la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient per a que emeti l'informe corresponent.

**TERCER.** El 20 de novembre de 2025 es rep la resolució de la Direcció General de Recursos Hídrics, amb registre d'entrada n. 2025-E-RC-6775 que inclou les següents condicions:

*«2. Qualsevol modificació substancial de la documentació presentada que pugui afectar a les activitats i usos del sòl indicats en l'art. 9 de l'RDPH, requereix un nou informe tècnic*

*3. S'ha de disposar sempre a peu d'obra d'una còpia de l'autorització emesa per aquesta Direcció General.*

*4. La finalització de l'obra s'ha de comunicar per escrit a la DGRH i s'ha d'indicar el núm. de referència 2025/00078E.*

*5. El termini de vigència d'aquesta autorització és de quatre anys, comptador des de l'endemà de la notificació.*

*6. L'atorgament d'aquesta autorització no eximeix al titular de l'obtenció de les llicències, els permisos i les autoritzacions legalment establertes, encara que la competència per atorgar-los sigui d'aquest organisme.»*

**QUART.** El 27 de febrer de 2026, es rep la Resolució del conseller executiu del Departament de Territori, Mobilitat i Infraestructures per la qual es resol l'expedient d'autorització d'obres en matèria de carreteres (Exp. 1261497E) que autoritzar «les obres de tancament de parcel·la, a la carretera Ma-1, PK 30+750 polígon 12, parcel·la 433, en el terme municipal d'Andratx, sempre que s'ajustin a les condicions assenyalades a l'informe 279/2025 del tècnic auxiliar d'Explotació de 27/08/2025», amb registre d'entrada n. 2026-E-RE-2603.



## Ajuntament d' Andratx

L'informe tècnic de data de 27 d'agost de 2025 estableix els següents condicionants:

*«Inform favorablement les obres de tancament de parcel·la, a la carretera Ma-1 PK 30+750 polígon 12 parcel·la 433, en el terme municipal d'Andratx, sempre que s'ajustin a les condicions següents:*

**1. Prèviament a l'inici de les obres** hauran de contactar amb el personal de la nostra Secció d'Explotació per al seu replanteig (M1: 650 917 534). Així mateix, una vegada finalitzades les obres hauran de tornar a contactar amb aquest personal per comprovar la correcta execució de les esmentades obres.

**2.** Abans de l'atorgament de la corresponent llicència d'obres, l'Ajuntament haurà de comprovar que l'esmentada classificació urbanística és coincident amb el Planejament Urbanístic vigent.

**3. Només s'informa sobre les obres ressenyades a l'assumpte**, d'acord amb la sol·licitud presentada sense afectar la calçada amb qualsevol altre element auxiliar. En cas de voler desenvolupar altres aspectes no inclosos a aquest assumpte, s'haurà de realitzar una nova sol·licitud a aquesta Direcció Insular.

**4.** Aquesta autorització no suposarà l'assumpció per part d'aquesta Administració pública de cap mena de responsabilitat respecte del titular o de tercers.

**5.** L'autorització s'entendrà llevat del dret de propietat i sense perjudici de tercers. En cap cas adquirirà el peticionari dret de propietat ni de possessió sobre els terrenys que s'ocupin amb l'obra.

**6.** [Dins Reserva, Protecció i Àrea influència informe preceptiu] La present autorització té un termini de validesa de TRES (3) anys a partir del dia següent al de la data de recepció del present escrit, sempre que el projecte executiu no s'hagi modificat en aspectes que afectin les zones de domini públic, protecció o reserva de la carretera, quedant sense efecte a la finalització del mateix.

**7.** Les obres es duren a terme sota vigilància del personal encarregat de la carretera, el qual, en qualsevol moment, podrà exigir la presentació de l'autorització. Per poder complir aquest requisit, **l'autorització haurà d'estar a l'obra durant tota la seva durada.**

**8.** El titular de la present autorització està obligat a mantenir en bon estat d'ús i neteja les instal·lacions autoritzades. El personal al servei d'aquest Departament



## Ajuntament d' Andratx

*podrà inspeccionar les mateixes per comprovar el seu correcte manteniment.*

*9. No es permetrà l'acumulació de materials ni d' escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies.*

*10. Si amb motiu de les obres el trànsit s'ha de veure afectat, abans del començament de les obres s'haurà de recaptar la conformitat de l'organisme gestor del trànsit (prèvia sol·licitud de registre a l'adreça electrònica [cau.traza@dgt.es](mailto:cau.traza@dgt.es) de la plataforma Traza-Obras de DGT) a l'enllaç: <https://sede.dgt.gob.es/es/movilidad/comunicacion-obras-en-vias-publicas/#>*

*11. El tancament haurà de complir les següents condicions:*

*a) El tancament de pals de fusta i reixeta ramadera, s'haurà de situar a no menys de TRES (3) metres des de l'aresta exterior de l'esplanació definida per intersecció talús-terreny.*

*b) Els pals de fusta i reixeta ramadera tindran una alçària màxima inferior o igual a 1,50 metres. Es podrà augmentar a una alçària màxima de 2,20 metres però s'haurà de recular a una distància de 4,40 metres des de l'esmentada aresta.*

*c) En cap cas podrà coronar-se amb filferro de pues ni adossar-hi cap element que pugui fer de pantalla, tal com a bruc, bandes de canyís, teles plàstiques o similars, etc.*

*d) Els pals de fusta i reixeta ramadera serà un element diàfan, d'acord amb el Pla Territorial de Mallorca, article 22.1.c.3.*

*e) Els pals de fusta i reixeta ramadera hauran de tindre una lleugera inclinació cap a l'interior de la parcel·la perquè no puguin caure a la calçada.*

*f) Els tancaments en general hauran de conservar la tipologia tradicional de la zona en què s'ubiquin.*

*12. S'atendrà a l'establert a la norma 8.3 IC Senyalització d'obres i al Manual d'exemples d'obres fixes del Ministeri de Foment per a la senyalització i abalisament de les obres. Aquesta serà tant diürna com nocturna i haurà de garantir la seguretat de la circulació.*

*13. En cap cas, per motiu de les obres, es podrà desviar als vianant per la calçada i s'establirà un itinerari alternatiu segur per a ells.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 12 de 68



## Ajuntament d' Andratx

14. Les obres, una vegada finalitzades, no produiran cap minva de l'amplària de la calçada.

15. Les obres no modificaran el drenatge de la carretera.

16. Prèviament a l'inici de les obres, en compliment del RD 1627/1997 pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i de salut en les obres de construcció, el promotor de les obres haurà d'assumir els principis generals de prevenció en matèria de seguretat i salut.»·

**CINQUÈ.** El 23 de juny de 2026 s'emet informe tècnic que es transcriu a continuació:

### «1. NATURESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA ACTUACIÓ:

**NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX – NS'23:** Aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 5 de maig de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

**LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre (LUIB):** Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).

**REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, de 29 de Desembre:** Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de març de 2023. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data entrada en vigor: 23/04/2023.

### PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Aprovat definitivament pel «Ple del Consell Insular de Mallorca» en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm.: 188 de 31-12-2004).

### 2. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: **Sòl rústic protegit**

Zonificació: **ARIP (Àrea rural d'interès paisatgístic)**

**APR Inundacions**

**APT Carreteres**

**UP-1 Serra Nord i la Victòria**

### 3. EXPEDIENTES RELACIONATS:-

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 68



## Ajuntament d' Andratx

### 4. PRESSUPOST I TERMINIS:

*Pressupost de les obres a executar: 854,00 €*

*Terminis: Termini de inici de les obres: 6 mesos*

*Termini de finalització de les obres: 36 mesos*

### 5. INFORME TÈCNIC:

#### Organismes

*APR Erosió i vulnerabilitat d'aqüífers:*

*D'acord amb el Decret llei 1/2016, de 12 de gener, s'exceptua la necessitat d'informe preceptiu 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 serie de condicionants:*

#### *1. Condicionants pel risc d'erosió:*

- S'han d'estabilitzar els talussos d'excavació mitjançant murs de contenció o bancals.*
- Els bancals i les parets seques, existents o de nova creació, s'han de mantenir en bon estat de conservació.*
- La desforestació ha de ser l'estrictament necessària per l'execució de l'obra.*

#### *2. Condicionants pel risc de vulnerabilitat d'aqüífers:*

- 3. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*
- 4. 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 maquinaries.*

*APR Inundació i Zona de policia Llei d'Aigües:*

- 3. Consta resolució del director general de RRHH per la qual s'autoritza el projecte de tancament d'un tram del límit de propietat: «Autoritzar el projecte de tancament amb malla ramadera d'un tram del límit de propietat, del promotor Sr. Antonio Ruiz Castilla, a la parcel·la 433 del polígon 12, al terme municipal de d'Andratx a zona inundable i potencialment inundable. L'autorització s'atorga pel que fa a afeccions al domini públic hidràulic de les*



## Ajuntament d' Andratx

*aigües superficials, a les seves zones de protecció (servitud i policia) i a zones inundables o potencialment inundables».*

### Carreteres

*Consta informe tècnic favorable signat en data 27/08/25 del Servei d'Explotació i Conservació del consell de Mallorca: «Inform favorablement les obres de tancament de parcel·la, a la carretera Ma-1 PK 30+750 polígon 12 parcel·la 433, en el terme municipal d'Andratx, sempre que s'ajustin a les condicions següents:»*

### Antecedents

*Dia 10 de març de 2025 i amb núm. de registre d'entrada 3121, es va sol·licitar llicència per tancament de parcel·la.*

### Consideracions tècniques

1. La documentació compleix amb la normativa d'aplicació.

### Conclusió

*La documentació presentada per executar el tancament de parcel·la presentat en data 10/03/25 i núm. de registre 3121 compleix amb la normativa urbanística vigent.*

*Per tot l'exposat anteriorment, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència, **condicionada** a les prescripcions i condicions establertes als informes sectorials."*

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

### FONAMENTS JURÍDICS

**PRIMER.** La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB) i en el Reglament General de la LUIB (d'ara endavant, RLUIBM).

Respecte la sol·licitud d'informes sectorials d'organismes afectats, l'informe tècnic de 23 de juny de 2026 indica que la llicència està «**condicionada** a les prescripcions i condicions establertes als informes sectorials."

**SEGON.** D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 23 de juny de 2026 s'emet informe



## Ajuntament d' Andratx

tècnic favorable de la llicència sol·licitada\*.\*

**TERCER.** L'article 146.1 de la LUIB exposa que estan subjectes a llicència urbanística municipal, entre d'altres:

«j) *El tancament de terrenys que no tinguin la condició de solar..*

**QUART.** De conformitat amb el que es preveu en el Decret de Batlia núm. 2337/2025, de 14 de maig, la resolució de l'expedient es competència de la Junta de Govern Local.

De conformitat amb l'article 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, qui subscriu eleva la següent

### PROPOSTA D'ACORD

**PRIMER.- ATORGAR** la llicència urbanística d'obres de tancament de parcel·la, situada al Pol 12, Parc 433, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A012004330000RX, sol·licitada per Antonio Ruiz Castilla,, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONADA** a les següents condicions:

- Condicions per APR Erosió i vulnerabilitat d'aqüífers
- APR Inundació i Zona de policia Llei d'Aigües
- Carreteres: Servei d'Explotació i Conservació del consell de Mallorca

#### 1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

*Classificació del Sòl: **Sòl rústic protegit***

*Zonificació: **ARIP (Àrea rural d'interès paisatgístic)***

#### **APR Inundacions**

#### **APT Carreteres**

*UP-1 Serra Nord i la Victòria1*

#### 2. PRESSUPOST

- El pressupost d'execució material de les obres és de 854,00 €: vuit-cents cinquanta-quatre euros

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 16 de 68



## Ajuntament d' Andratx

### 3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos
- Termini de finalització de les obres: 36 mesos

### 4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

**NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX – NS'23:** Aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió de dia 5 de maig de 2023 (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

**LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de desembre (LUIB):** Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).

**REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, de 29 de Desembre:** Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca, en data 29 de març de 2023. Publicat el 22 d'abril de 2023, BOIB núm. 51. Data entrada en vigor: 23/04/2023.

### PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Aprovat definitivament pel «Ple del Consell Insular de Mallorca» en data 13 de desembre de 2004 (BOIB núm.: 188 de 31-12-2004).

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

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

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

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

*3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres i*



## Ajuntament d' Andratx

*l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 51 d'aquesta llei.*

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

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

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

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

**TERCER.** De conformitat amb l'article 372.6 del RLOUS la persona promotora de les obres haurà de comunicar l'inici d'aquestes, almenys amb **deu dies** d'antelació.

**QUART. NOTIFICAR** aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, a l'interessat amb indicació dels recursos que procedeixin:

a) En termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que va dictar la resolució. Transcorregut un mes des de la presentació del recurs sense que s'hagi resolt expressament i sense que s'hagi notificat, s'entendrà desestimat el mateix,



## Ajuntament d' Andratx

podent interposar-se recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

b) En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa-Administrativa del Tribunal d'Instància competent territorialment, tret que s'hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

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

- Pressupost (PEM) de les obres ascendeix a la quantitat de: 854,00 €: vuit-cents cinquanta-quatre euros

| Expedient 9481/2024. Llicència urbanística de legalització amb projecte |                                                      |           |                              |         |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Favorable                                                               | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |           | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                                                         | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |           |                              |         |
| Votació                                                                 | A favor                                              | En contra | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                                                 | 6                                                    | 0         | 0                            | 0       |

En relació amb l'expedient n. **9481/2024**, relatiu a la sol·licitud de llicència d'obres de **legalització, d'enderroc parcial, d'ampliació i de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres (P. Bàsic i d'execució)**, situat a C/ Antoni Calafat, 2, 07157, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7575805DD4777N0001IO, sol·licitat per ANCA GAFITA, s'emet el següent INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, de conformitat amb l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i de l'article 254 del Reglament General de la LUIB, i d'acord amb els següents

### ANTECEDENTS

**PRIMER.** El 13 de novembre de 2024, ANCA GAFITA, presenta sol·licitud de llicència d'obres de legalització, d'enderroc parcial, d'ampliació i de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres (P. Bàsic i d'execució), situat a C/ Antoni Calafat, 2, 07157, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7575805DD4777N0001IO, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-13059.



## Ajuntament d' Andratx

**SEGON.** El 24 d'abril de 2025 la zeladora municipal emet informe d'inspecció.

**TERCER.** El 13 de juny de 2025 es rep l'Acord d'Aesa de data de 2 de juny de 2025 que autoritza la reforma i ampliació de l'habitatge unifamiliar amb registre d'entrada núm. 2025-E-RC-3351 i que inclou els següents condicionants:

**«CONDICIONADO A**

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

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

**QUART.** El 7 d'agost de 2025 es dicta el Decret 2025-3595 que denega la tramitació preferent sol·licitada per l'interessat «en tant que els motius al·legats per la part interessada no encaixen amb el que determina l'article 33.1 de la LPACAP».

**CINQUÈ.** El 23 de juny de 2026 s'emet informe tècnic favorable de la sol·licitud de llicència de legalització, d'enderroc parcial, d'ampliació i de reforma d'habitatge unifamiliar entre mitgeres (P. Bàsic i d'execució) que es transcriu a continuació:

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

***NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023:*** Aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023. (BOIB núm: 62 de 13-05-23).

***LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre.*** Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm 160, de 29-12-17).

***REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, de 29 de Desembre:*** Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 (BOIB nº51, de 22-04-23)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 20 de 68



## Ajuntament d' Andratx

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

### 2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: **URBÀ**

Zonificació: **PLURIFAMILIAR (PA.P4)**

Parcel·la mínima 200,00m<sup>2</sup>

Façana mínima 20m (8m en cul-de-sac)

Ocupació màxima 60%

Aprofitament màxim 1,80m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre terreny i 0,60m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sota terreny

Alçada reguladora 10,50m

Alçada total 13,50 (\*Només 10,50 m en aquelles àrees on les construccions existents o edificables vulneren o estan pròximes a vulnerar les servituds aeronàutiques del NDB d'Andratx)

Núm. plantes 3 sobre terreny/ 1 sota terreny

Tipus d'ordenació entr mitgeres

Reculades 0m

Àrea enjardinada mínima 20%

Índex d'ús residencial 1 habitatge / 60 m<sup>2</sup>

### 3. ORGANISMES AFECTATS:

**AESA:** Consta informe de l'AESA, de dia 2 de juny de 2025, per a la reforma i ampliació d'habitatge unifamiliar, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 4,45 msnm i amb una altura de 11,40 m. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 15,85 msnm.

### 4. EXPEDIENTES RELACIONATS:

**MA 213/2006:** Demolició d'habitatge entre mitgeres (va quedar pendent d'aportar documentació)

**3927/2024:** Comunicació prèvia de reforma parcial d'habitatge. (Informe tècnic indicant que han de sol·licitar llicència)

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 21 de 68



## Ajuntament d' Andratx

**7249/2024:** Actuacions prèvies disciplina urbanística

**7640/2024:** Expedient de disciplina urbanística per execució d'obres sense títol habilitant.

### 4.PRESSUPOST I TERMINIS:

**Pressupost de les obres a executar:** 126.078,67 € (inclou capítol de seguretat i salut 11.870,13 €)

**Pressupost de les obres a legalitzar:** 58.405,97 €

**Terminis:** Inici de les obres: 6 mesos

finalització de les obres: 36 mesos

### 5. INFORME TÈCNIC:

#### Consideracions tècniques:

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

Es tracta d'una construcció entre mitgeres que segons informació cadastral data de 1920. Posteriorment aquesta edificació ha estat ampliada i s'han iniciat obres de reforma sense títol habilitant que varen donar lloc a l'inici de l'expedient de disciplina urbanística 7640/2024.

2. Segons es descriu al projecte les obres concretes objecte de l'expedient son:

3. Legalització d'obres executades sense llicència

- Legalització de reforç estructural i substitució de les bigues en mal estat
- Legalització d'execució d'escala interior
- Legalització de pas d'instal·lacions sota paviment de planta baixa.
- Repicat de façana
- Legalització d'enderroc i reconstrucció de forjat sostre de planta baixa (37.05 m2)
- Legalització d'enderroc d'envans i acabats de planta baixa i primera
- Legalització d'ampliació de planta primera (14,35m2)

1. enderroc

- enderroc de volum construït en planta baixa i primera al costat del pati,



## Ajuntament d' Andratx

19,42m2 per cada planta.

- enderroc del darrer forjat i coberta per executar l'ampliació.

### 1. ampliació

- construcció d'una planta segona de 50,30m2 i construcció d'escala interior.

### 1. reforma interior

- reforma de planta baixa, 50,30m2
- reforma de planta primera, 50,30m2

### 2. Amb aquest expedient quedarien legalitzades les obres descrites a l'expedient d'infracció urbanística 7640/2024.

### 3. Al tractar-se d'una intervenció sobre un edifici existent al projecte es justifica que l'edificació es troba en situació segona de l'article 70 i en aquesta situació el planejament permet ampliacions fins a esgotar l'edificabilitat permesa i que l'ampliació haurà d'ajustar-se a la resta de paràmetres.

*En aquesta situació es permeten: "les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació primera, les que permetin esmenar els incompliments de paràmetres de zona i, així mateix, les següents:*

*a) Reformes i canvi d'ús, dins els permesos a la zona, i ampliacions fins exhaurir l'edificabilitat permesa a la zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar als altres paràmetres de la zona.*

*b) La falta de xamfrà, quan aquest estigui previst, no es considerarà incompliment de paràmetres de zona, a l'efecte de les obres contemplades en aquest article."*

*L'actuació proposada suposa ampliació de paràmetres urbanístics sense sobrepassar els paràmetres màxims permesos segons normativa que li és d'ampliació.*

### 4. Al projecte es justifiquen els paràmetres urbanístics segons la superfície cadastral, lleugerament més restrictiva que la superfície de parcel·la segons aixecament topogràfic. Registralment no es descriu la superfície de parcel·la.

*Es recomana que ateses les discordances entre les superfícies registral, cadastral i adoptada, es regularitzi la superfície del solar d'acord amb la Llei*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 23 de 68



## Ajuntament d' Andratx

*13/2015 de reforma de la Llei hipotecària i de la del cadastre.*

5. *Vista la documentació presentada per l'esmena de les deficiències, amb numero de registre 2026-E-RE-6072, projecte de legalització d'ampliació i projecte bàsic i d'execució d'enderrocs parcials, reforma i ampliació a edifici d'habitatges entre mitgeres, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.*

6. *Amb el projecte es presenta la següent documentació:*

- *Assumeix de director d'obra*
- *Assumeix de director d'execució (2026-E-RE-8378)*
- *Estudi de seguretat i salut*
- *Contracte amb MAC Insular*

### Conclusió

*Per tot el que s'ha exposat, es proposa informar **FAVORABLEMENT**, el projecte de legalització d'ampliació i projecte bàsic i d'execució d'enderrocs parcials, reforma i ampliació a edifici d'habitatges entre mitgeres, presentat amb número de registre 2026-E-RE-6072, redactat per l'arquitecta JBEATRIZ BALLESTEROS ALBORNOZ, amb visat COAIB nº 11/06214/26 de data 07.05.2026, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre que es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.»*

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

### FONAMENTS JURÍDICS

**PRIMER.** La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb el que es disposa en la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB) i en el Reglament General de la LUIB (d'ara endavant, RLUIBM).

**SEGON.** D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 17 de juny de 2026 s'emet informe tècnic favorable del “*projecte de legalització d'ampliació i projecte bàsic i d'execució d'enderrocs parcials, reforma i ampliació a edifici d'habitatges entre mitgeres, presentat amb número de registre 2026-E-RE-6072, redactat per l'arquitecta JBEATRIZ BALLESTEROS ALBORNOZ, amb visat COAIB nº 11/06214/26 de data*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 24 de 68



## Ajuntament d' Andratx

07.05.2026”.

**TERCER.** És d'aplicació l'article 266 del RLUIB, en el qual es disposa el següent

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

*2. Els projectes tècnics que es redactin per a l'obtenció d'una llicència urbanística de legalització d'actuacions, o si l'actuació no requereix projecte, la documentació tècnica que s'acompanyi amb la sol·licitud, han de contenir la memòria urbanística a què fa referència l'article 152 de la LUIB, així com una memòria constructiva i de materials, i la planimetria corresponent.*

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

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

**QUART.** De conformitat amb el que es preveu en el Decret de Batlia núm. 2337/2025, de 14 de maig, la resolució de l'expedient es competència de la Junta de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFD47FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 25 de 68



## Ajuntament d' Andratx

Govern Local.

De conformitat amb l'article 175 del Reial Decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, qui subscriu eleva la següent

### PROPOSTA D'ACORD

**PRIMER.- ATORGAR la LLICÈNCIA DE LEGALITZACIÓ** d'ampliació i projecte bàsic i d'execució d'enderrocs parcials, reforma i ampliació a edifici d'habitatges entre mitgeres, situat a situat a C/ Antoni Calafat, 2, 07157, Port d'Andratx, amb referència cadastral 7575805DD4777N0001IO, sol·licitat per ANCA GAFITA, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONADA** a les següents condicions:

- Condicionants d'AESA:

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

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

#### 1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

- *Classificació del Sòl: SÒL URBÀ*

- Zonificació: PLURIFAMILIAR (PA.P4)

#### 2. PRESSUPOST

- Pressupost de les obres a executar: 126.078,67 € (inclou capítol de seguretat i salut 11.870,13 €) CENT VINT-I-SIS MIL SETANTA-VUIT EUROS AMB SEIXANTA-SET CÈNTIMS

- Pressupost de les obres a legalitzar: 58.405,97 €, CINQUANTA-VUIT MIL QUATRE-CENTS CINC EUROS AMB NORANTA-SET CÈNTIMS

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 68



## Ajuntament d' Andratx

### 3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos
- Termini de finalització de les obres: 36 mesos

### 4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

**NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023:** Aprovades definitivament pel Ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de maig de 2023. (BOIB núm: 62 de 13-05-23).

**LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 de Desembre.** Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm 160, de 29-12-17).

**REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, de 29 de Desembre:** Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 (BOIB nº51, de 22-04-23)

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

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

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

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

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

*3. Les persones titulars d'una llicència urbanística tenen dret a obtenir una pròrroga tant del termini de començament com del termini d'acabament de les obres i l'obtenen, en virtut de la llei, per la meitat del termini de què es tracti, si la sol·liciten*



## Ajuntament d' Andratx

*de forma justificada i, en tot cas, abans d'exhaurir-se els terminis establerts. La llicència prorrogada per aquest procediment no queda afectada pels acords regulats per l'article 51 d'aquesta llei.*

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

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

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

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

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

**QUART. NOTIFICAR** aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, a la interessada amb indicació dels recursos que procedeixin:

a) En termini d'un mes comptat a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs potestatiu de reposició davant el mateix òrgan que va dictar la resolució. Transcorregut un mes des de la presentació del recurs sense que s'hagi resolt expressament i sense que s'hagi notificat, s'entendrà desestimat el mateix,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 68



## Ajuntament d' Andratx

podent interposar-se recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

b) En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa-Administrativa del Tribunal d'Instància competent territorialment, tret que s'hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

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

- Pressupost de les obres a executar: 126.078,67 € (inclou capítol de seguretat i salut 11.870,13 €) CENT VINT-I-SIS MIL SETANTA-VUIT EUROS AMB SEIXANTA-SET CÈNTIMS

- Pressupost de les obres a legalitzar: 58.405,97 €, CINQUANTA-VUIT MIL QUATRE-CENTS CINC EUROS AMB NORANTA-SET CÈNTIMS

| Expedient 3596/2026. Projecte d'Execució d'Obres |                             |
|--------------------------------------------------|-----------------------------|
| No hi ha acord                                   | Motiu: Ampliar documentació |

Aclarir si es enderroca o nova construcció existeixen contradiccions en el cos de l'informe

| Expedient 9047/2025. Modificacions durant l'execució de les obres |                                                      |           |                              |         |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Favorable                                                         | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |           | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                                                   | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |           |                              |         |
| Votació                                                           | A favor                                              | En contra | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                                           | 6                                                    | 0         | 0                            | 0       |

En relació amb l'expedient n. **9047/2025**, relatiu a la sol·licitud de la **LLICÈNCIA DE MODIFICAT EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ D'UN CONJUNT D'EDIFICIS D'HABITATGES, PISCINA I APARCAMENTS (MA 87/2021 i MD 4634/2020)**, situat a CARRER SA PUNTA BLANCA, 7 (SANT ELM), amb referència catastral 07005A002005050000RE, sol·licitat per l'entitat TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A, s'emet el següent INFORME PROPOSTA D'ACORD, de



## Ajuntament d' Andratx

conformitat amb l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears i de l'article 254 del Reglament General de la LUIB, i d'acord amb els següents

### ANTECEDENTS

**PRIMER.** El 16 de juny de 2020, l'interessat presenta registre d'entrada núm. 2020-E-RE-2497 per a la sol·licitud de llicència d'obra relatiu al PROJECTE BÀSIC PER A LA CONSTRUCCIÓ D'UN CONJUNT D'EDIFICIS D'HABITATGES, PISCINA I APARCAMENTS (MA 87/2021 i MD 4634/2020), situat a CARRER SA PUNTA BLANCA, 7 (SANT ELM), amb referència catastral 07005A002005050000RE, que s'atorga per Acord de la Junta de Govern en data de 26 d'abril de 2024.

**SEGON.** El 20 de juny de 2024, l'interessat presenta el projecte d'execució amb núm. de visat 11/05914/24 de data 19/06/2024 amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-721.

**TERCER.** El 23 d'agost de 2024, s'emet informe tècnic favorable del projecte d'execució (LOCP 5374/2024)

**QUART.** El 6 de novembre de 2025, el promotor de les obres presenta sol·licitud de llicència d'obres per la modificació del projecte d'execució 4634/2020, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-14486.

**CINQUÈ.** El 23 de febrer de 2026 s'emet informe tècnic amb deficiències.

**SISÈ.** El 20 d'abril de 2026, l'interessat presenta documentació relativa a la subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-5230 que complementa el 10 de juny de 2026 i el 23 de juny de 2026 amb els registres d'entrada núm. 2026-E-RE-7791 i 2026-E-RE-8405.

**SETÈ.** El 24 de juny de 2026 s'emet informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:

«1.- *NATURALESIA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ:*

**Revisió de les NORMES SUBSIDIÀRIES D'ORDENACIÓ DEL MUNICIPI  
D'ANDRATX 2023**

*Aprovada definitivament amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 30 de 68



## Ajuntament d' Andratx

*Territori i Urbanisme en data 5 de Maig de 2023 (BOIB núm.62 de 13.05.23)*

**MP 1A/2024 de les Normes Subsidiàries:** *relativa a l'apartat 4.2 de la memòria justificativa de las NS - articles 16, 37, 41, 52, 74, 163 y 205 de las normas i plànols: O-AN-1-00, O-AN-1-02, O-AN-1-03, OAN-1-04 y O-AN-1-05, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament d'Andratx, en sessió celebrada el 29.05.2025, (BOIB núm. 75 de 14.06.2025).*

**MP 1B/2024 de les Normes Subsidiàries:** *relativa a la modificació dels plànols O-SC-1-00, O-SC-1-02 y O-SC-2-00; de l'estudi econòmic i programació de les inversions, aprovada definitivament amb prescripcions per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el 31.10.2025, (BOIB núm. 147 de 06.11.2025).*

**MP 2/2024 de les Normes Subsidiàries:** *relativa a la modificació dels articles 28, 32, 43, 46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 de les normes, i afecta als plànols: O-AN-1-00, O-AN-1-02 i O-AN-1-04 , aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament d'Andratx, en sessió celebrada el 31.07.2025, (BOIB núm. 111 de 21.08.2025).*

### **LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 DE DESEMBRE**

*Aprovada definitivament pel ple del Parlament de Balears en data 5 de desembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17)*

### **REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS PER A L'ILLA DE MALLORCA**

*Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 (BOIB núm. 51 de 22.04.23)*

### **MOD. Nº3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA(PTIM)**

*Aprovat inicialment pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de desembre de 2021 (BOIB nº180, de 30/12/21)*

*Classificació del Sòl: **URBÀ UA/2SE (SANT ELM)***

**Dotació de serveis exp. 4779/2019.**

**Qualificació: SE·P1 – PLURIFAMILIAR**

### **2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT:**



## Ajuntament d' Andratx

- Parcel·la mínima:.....1.200 m<sup>2</sup>
- Façana mínima:.....20 m

Fons de sac.....8 m

- Coeficient d'ocupació:.....40%
- Coeficient d'edificabilitat:.....2,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Coeficient d'aprofitament: .....0,66 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superfície màxima per edificació:.....1.350 m<sup>2</sup>
- Alçada reguladora:.....7,5 m
- Alçada total màxima:.....10,50 m
- N° de plantes:.....2 plantes
- N° màx. de plantes sota terreny:.....1 planta.
- Ordenació:.....Aïllada
- Endinsades:
  - A alineació de carrer o E.L.P.:.....4 m
  - A mitgera:.....3 m
  - A fons:.....3 m
- Separació entre edificacions si la suma de les seves superfícies es superior a 1.350 m<sup>2</sup>:.....6 m
- Àrea enjardinada mínima:.....40%
- Índex d'intensitat d'us residencial: .....1 hab/180 m<sup>2</sup>

### 3.- ORGANISMES:

#### Per trobar-se la parcel·la en APR Vulnerabilitat d'aqüífers:

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

Els condicionants són:

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



## Ajuntament d' Andratx

*evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.*

### 4.- EXPEDIENTS RELACIONATS:

**MA 87/2001:** *Construcció de blocs de habitatges i piscines (atorgada el 13/07/200)*

**MD 54/2002:** *Modificació del 87/2001 en que es modificava la situació dels edificis en el solar.*

*(atorgada 25/10/2002)*

**P. Execució MA-87/2001** amb el assabentat de la Comissió de Govern 28/02/2003

**MD 43/2003:** *Modificació de projecte bàsic i d'execució de blocs d'habitatges, aparcament i*

*piscines. (atorgada 26/11/2004)*

**MA113/2004:** *dotació de serveis de vial privat (atorgada 12/11/2004)*

**CFO 24/2005:** *Atorgada per decret de data 7/09/2006.*

**CSU-10/2017:** *Certificat de situació urbanística.*

**CU -47/2017:** *Cèdula urbanística*

**CIS-1471/2018:** *Certificat de innecesarietat de segregació.*

**4779/2019:** *Dotació de serveis UA6ST Sant Elm (atorgada JGL 7/8/2020).*

**7395/2021:** *CFO de l'expedient 4779/2019. Atorgat per Decret nº 2023-2723 de data 11/10/2023.*

**AO 4634/2020:** *P. Bàsic de construcció d'un conjunt d'edificis d'habitatges, piscina i aparcaments. Atorgada per JGL en sessió de data 26/04/2024.*

**5374/2024:** *P. D'execució de construcció d'un conjunt d'edificis d'habitatges, piscina i aparcaments. Informe tècnic favorable de data 23/08/2024.*

### 5.- PRESSUPOST: 43.606,34.-€ (increment pel modificat)

6.- **TERMINIS:** *els mateixos que la llicència 4634/2020.*

### 7.- INFORME TÈCNIC:

#### Antecedents

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 33 de 68



## Ajuntament d' Andratx

Vista la documentació presentada en data 06/11/2023 amb 2025-E-RE-14486, amb visat núm. 11/12225/25 de data 06/11/2025, es va presentar projecte bàsic i d'execució de modificacions en el transcurs de les obres de la construcció d'un conjunt d'edificis d'habitatges, piscina i aparcaments. El tècnic que subscriu, va informar en data 23/02/26:

- «Pel tipus de modificacions proposades en el projecte presentat, i segons l'art. 156.1 de la Luib:

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

S'haurà de aportar el quadre de justificació de paràmetres urbanístics en base a les vigents NS 2023.

- S'ha eliminat el dipòsit de neteja de la piscina sense cap justificació. S'haurà de complir amb l'establert en l'art. 144.
- L'execució de 45m2 en planta soterrani han de comportar augment del pressupost.
- Segons la memòria s'indica que en la planta coberta s'incorporen armaris per instal·lacions. S'hauran d'identificar clarament en plantes i alçat (o seccions) complint amb l'establert en l'art. 35.»

### Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 20/04/2026 amb registre número 2026-E-RE-5230, es presenta projecte refós per a l'esmena de deficiències, amb número de visat del COAIB 11/05256/26 de data 17/04/2026. Les deficiències requerides al informe tècnic de data 23/02/26, han quedat resoltes.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 34 de 68



## Ajuntament d' Andratx

Es presenta també projecte de les instal·lacions (plànols i memòria) en data 23/06/26 amb registre núm. 2026-E-RE-8405.

### Conclusió

En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT** el projecte presentat en data 20/04/2026 i registre número 2026-E-RE-5230, amb número de visat del COAIB 11/05256/26 de data 17/04/2026, i els plànols i memòria de les instal·lacions presentats en data 23/06/26 amb registre núm. 2026-E-RE-8405, **CONDICIONAT** a les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers, al efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»

Als anteriors fets són d'aplicació els següents

### FONAMENTS JURÍDICS

**PRIMER.-** La tramitació de l'expedient s'ha realitzat de conformitat amb la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanisme de les Illes Balears (d'ara endavant, LUIB) i en el Reglament General de la LUIB (d'ara endavant, RLUIBM).

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

#### «Per trobar-se la parcel·la en APR Vulnerabilitat d'aqüífers:

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

Els condicionants són:

2. 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.»



## Ajuntament d' Andratx

**SEGON.-** Les modificacions introduïdes durant l'execució d'una obra no impliquen, d'entrada, la sol·licitud d'una nova llicència urbanística, sinó la tramitació d'un procediment específic vinculat a la llicència originària, que pot comportar o no la paralització de les obres en funció de la seva entitat.

En conseqüència, en funció de l'entitat de la modificació i, excepte regulació diferent que s'estableixi en el planejament urbanístic o en les ordenances d'edificació, entendrem que únicament quan ens trobem davant una nova llicència urbanística operarà un nou termini de caducitat, per tant, entendrem vigent el termini ja transcorregut.

En referència a l'anterior, l'article 156 de la LUIB estableix els supòsits de modificació de les obres amb efectes jurídics diferents:

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

*2. No obstant el que es preveu en l'apartat anterior, si en el transcurs de l'execució de les obres es modifica l'estructura o la disposició interior o l'aspecte exterior, sense alteració de cap dels paràmetres prevists en l'apartat 1 anterior, les obres no s'han de paralitzar durant la tramitació administrativa de la sol·licitud de modificació del projecte o relació d'obres per executar. L'autorització o la denegació de les modificacions correspon a l'òrgan que atorgà la llicència originària. En aquest cas, la normativa d'aplicació a les modificacions és 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."*

De conformitat amb l'informe tècnic, les modificacions presentades consisteixen en l'eliminació del dipòsit de neteja de la piscina, l'execució de 45 m2 en planta

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 36 de 68



## Ajuntament d' Andratx

soterrani i armaris per instal·lacions en la planta coberta. Aquests canvis impliquen l'aplicació de la normativa vigent en el moment de la sol·licitud del projecte modificat, és a dir, la Revisió de les Normes Subsidiàries de 2023 i la paralització de les obres (art. 156.1 de la LUIB). Per tant, les obres han d'haver-se paratitzat.

**TERCER.-** D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, en data 24 de juny de 2026, s'emet informe tècnic favorable *"del projecte presentat en data 20/04/2026 i registre número 2026-E-RE-5230, amb número de visat del COAIB 11/05256/26 de data 17/04/2026, i els plànols i memòria de les instal·lacions presentats en data 23/06/26 amb registre núm. 2026-E-RE-8405, CONDICIONAT a les condicions per APR Vulnerabilitat d'aqüífers, al efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.»*

**QUART.-** De conformitat amb el que es preveu en el Decret d'Alcaldia, núm. 2337/2025, de 14 de maig. la resolució de l'expedient es competència de la Junta de Govern Local.

De conformitat amb l'article 175 del Reial decret 2568/1986, de 28 de novembre, pel qual s'aprova el Reglament d'Organització, Funcionament i Règim Jurídic de les Entitats Locals, qui subscriu eleva la següent

### PROPOSTA D'ACORD

**PRIMER.-** Concedir la **LLICÈNCIA DE MODIFICAT EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE CONSTRUCCIÓ D'UN CONJUNT D'EDIFICIS D'HABITATGES, PISCINA I APARCAMENTS (MA 87/2021 i MD 4634/2020)**, situat a CARRER SA PUNTA BLANCA, 7 (SANT ELM), amb referència catastral 07005A002005050000RE, sol·licitat per l'entitat TAYLOR WIMPEY DE ESPAÑA S.A, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència i **CONDICIONADA** a:

#### - APR Vulnerabilitat d'aqüífers:

Els condicionants són:

1. El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.
2. Durant l'execució de les obres s'han d'adoptar les màximes precaucions per

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 37 de 68



## Ajuntament d' Andratx

evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del manteniment de les maquinàries.

### 1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

*Classificació del Sòl:* **URBÀ UA/2SE (SANT ELM)**

**Dotació de serveis exp. 4779/2019.**

*Qualificació:* **SE·P1 – PLURIFAMILIAR**

### 2. PRESSUPOST

- El pressupost d'increment pel modificat és de: **43.606,34.-€** (QUARANTA-TRES MIL SIS-CENTS SIS EUROS AMB TRENTA-QUATRE CÈNTIMS D'EURO)

### 3. TERMINIS

No s'han modificat, es mantenen els mateixos que la llicència 4634/2020.

### 4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

#### **Revisió de les NORMES SUBSIDIÀRIES D'ORDENACIÓ DEL MUNICIPI D'ANDRATX 2023**

Aprovada definitivament amb prescripcions, per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme en data 5 de Maig de 2023 (BOIB núm.62 de 13.05.23)

**MP 1A/2024 de les Normes Subsidiàries:** relativa a l'apartat 4.2 de la memòria justificativa de las NS - articles 16, 37, 41, 52, 74, 163 y 205 de las normas i plànols: O-AN-1-00, O-AN-1-02, O-AN-1-03, OAN-1-04 y O-AN-1-05, aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament d'Andratx, en sessió celebrada el 29.05.2025, (BOIB núm. 75 de 14.06.2025).

**MP 1B/2024 de les Normes Subsidiàries:** relativa a la modificació dels plànols O-SC-1-00, O-SC-1-02 y O-SC-2-00; de l'estudi econòmic i programació de les inversions, aprovada definitivament amb prescripcions per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en sessió celebrada el 31.10.2025, (BOIB núm. 147 de 06.11.2025).

**MP 2/2024 de les Normes Subsidiàries:** relativa a la modificació dels articles 28, 32, 43, 46, 177, 197, 217, 218, 219, 220 i 224 de les normes, i afecta als plànols: O-AN-1-00, O-AN-1-02 I O-AN-1-04 , aprovada definitivament pel Ple de l'Ajuntament



## Ajuntament d' Andratx

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

### **LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS, de 29 DE DESEMBRE**

Aprovada definitivament pel ple del Parlament de Balears en data 5 de desembre de 2017 (BOIB nº160, de 29-12-17)

### **REGLAMENT GENERAL DE LA LLEI 12/2017, DE 29 DE DESEMBRE, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS PER A L'ILLA DE MALLORCA**

Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de març de 2023 (BOIB núm. 51 de 22.04.23)

### **MOD. Nº3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA(PTIM)**

Aprovat inicialment pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 29 de desembre de 2021 (BOIB nº180, de 30/12/21)

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

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

b) En el termini de dos mesos a partir de l'endemà de la recepció de la present notificació, recurs contenciós administratiu davant la Secció Contenciosa-Administrativa del Tribunal d'Instància competent territorialment, tret que se li hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

Tot això sense perjudici que pugui interposar qualsevol altre recurs que s'estimi procedent de dret.

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

- Pressupost (PEM) de les obres que ascendeix a la quantitat de:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT7T6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 39 de 68



## Ajuntament d' Andratx

43.606,34.-€ (QUARANTA-TRES MIL SIS-CENTS SIS EUROS AMB TRENTA-QUATRE CÈNTIMS D'EURO)

| Expedient 2898/2026. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització |                                                      |           |                              |         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Favorable                                                       | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |           | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                                                 | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |           |                              |         |
| Votació                                                         | A favor                                              | En contra | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                                         | 6                                                    | 0         | 0                            | 0       |

En relación al expediente con referencia n.º **2898/2026**, incoado en este Ayuntamiento por ROSMARIE GRAF ROHNER DE BIASI\*\*, correspondiente a la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de "**LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, GARAJE Y ANEXOS (exp. 306/2018-LG 7/2015)**", situadas en el POLÍGONO 12, PARCELA 287 (T.M. ANDRATX), actualmente Camí de sa Vinya, N.º. 25 , con referencia catastral 07005A012002870000RB, en cumplimiento del artículo 371 del Reglamento General de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca, emito el siguiente, **INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**, de conformidad con llos siguientes

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** El 31 de octubre de 2025, la Junta de Govern Local emite acuerdo en el que concede la **LICENCIA DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, GARAJE Y ANEXOS (exp. 306/2018-LG 7/2015)**, situadas en el **POLÍGONO 12, PARCELA 287 (T.M. ANDRATX)**, actualmente Camí de sa Vinya, N.º. 25 , con referencia catastral 07005A012002870000RB, solicitado por Dª. ROSMARIE GRAF ROHNER DE BIASI, proyecto redactado por los arquitectos Bartomeu Riutord Sbert, Francisco Cifuentes Utrero y Sebastián Martorell Mateo con visado COAIB nº 11/02043/15, de fecha 31 de marzo de 2015, mediante el procedimiento extraordinario de incorporación a la ordenación de edificaciones existentes en suelo rústico establecido en la Disposición Transitoria Dédima de la LOUS, condicionada a lo establecido en las normas y condiciones específicas.

**SEGUNDO.** El 26 de marzo de 2026, la parte interesada registró con número de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 40 de 68



## Ajuntament d' Andratx

Registro 2026-E-RE-4007 la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de la VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, GARAJE Y ANEXOS (exp. 306/2018-LG 7/2015), situadas en el POLÍGONO 12, PARCELA 287 (T.M. ANDRATX).

**TERCERO.** El 17 de junio de 2026, se emite informe técnico que se transcribe a continuación:

### «INFORME TÉCNICO:

1º.- El 16 de junio de 2026, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LG 7/2015 (306/2018), que obtuvo licencia en su día.

2º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado V-2025/11010 de fecha 10.03.2026, presentado en fecha 26.03.2026 con registro de entrada número 2026-E-RE- 4007.

3º.- Consta certificado de eficiencia energética firmado y presentado en fecha 04.05.2026 y registro de entrada número 2026-E-RE-5826, con núm. de registro 2026/7253 de la Conselleria de Empresa, Ocupación y Energía. Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático.

4º.- Se emplea para el cálculo del coste real de las obras ejecutadas, el método simplificado de presupuestos de referencia, en base a los costes de la edificación en las Illes Balears, del Colegio Oficial de Arquitectos de Baleares.

$PEM = \sum (\text{Superficie en m}^2 * Q * M * \text{Coeficiente C}) * \text{Módulo del mes (€/m}^2\text{)}.$

Fórmula para el cálculo del PEM de referencia, donde:

Q= Coeficiente de calidad de los materiales empleados

M= Coeficiente Moderador en función de la superficie de la promoción).

C= Coeficiente en función del tipo de obra ejecutada.

PEM= Presupuesto de Ejecución Material

VIVIENDA (218,57 m<sup>2</sup>\*1,00\*1,00\*3,20)\*689,29(€/m<sup>2</sup>)= 482.105,96.-€

ANEXO A (26,34 m<sup>2</sup>\*1,00\*1,00\*3,20)\*689,29(€/m<sup>2</sup>)= 58.098,87.-€

ANEXO B (61,34 m<sup>2</sup>\*1,00\*1,00\*3,20)\*689,29(€/m<sup>2</sup>)= 135.299,35.-€

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT7T6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 41 de 68



## Ajuntament d' Andratx

|                               |                                                                                            |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| ANEXO C                       | $(34,93 \text{ m}^2 * 1,00 * 1,00 * 3,20) * 689,29 (\text{€/m}^2) = 77.046,07. -\text{€}$  |
| LEÑERA                        | $(10 \text{ m}^2 * 1,00 * 1,00 * 1,50) * 689,29 (\text{€/m}^2) = 10.339,35. -\text{€}$     |
| PISCINA                       | $(32 \text{ m}^2 * 1,00 * 1,00 * 1,40) * 683,34 (\text{€/m}^2) = 30.613,63. -\text{€}$     |
| GARAJE                        | $(39,33 \text{ m}^2 * 1,00 * 1,00 * 1,40) * 683,34 (\text{€/m}^2) = 37.626,06. -\text{€}$  |
| ALJIBES Y RESTO SEMISÓTANO    |                                                                                            |
|                               | $(152,73 \text{ m}^2 * 1,00 * 1,20 * 1,60) * 683,34 (\text{€/m}^2) = 88.305,02. -\text{€}$ |
| PEM TOTAL(básico y ejecución) | = 919.434,31. -€                                                                           |

Sin embargo consta presentado en fecha 16/10/2025 con registro de entrada número 2025-E-RE- 13384, un certificado del coste actualizado y real de las obras firmado por la dirección de obra, que asciende a la cantidad de **919.434,31.-€**.

5º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

| Expediente<br>s               | Descripción                                                                                                                                                                               | Valoraciones Actualizadas<br>(P.E.M.) y<br>Observaciones |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>LG 7/2015<br/>306/2018</b> | <b>Proyecto de Legalización</b><br>de vivienda unifamiliar aislada,<br>piscina, garaje y anexos<br><br><b>Concedida por Junta de Gobierno</b><br>Local en fecha 31 de octubre de<br>2025. | <b>919.434,31.-€.</b>                                    |

**TOTAL: 919.434,31.-€.**

6º.- Se adjuntan fotografías.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 42 de 68



## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN

Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT7T6SFDA7FQJMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 43 de 68



## Ajuntament d' Andratx



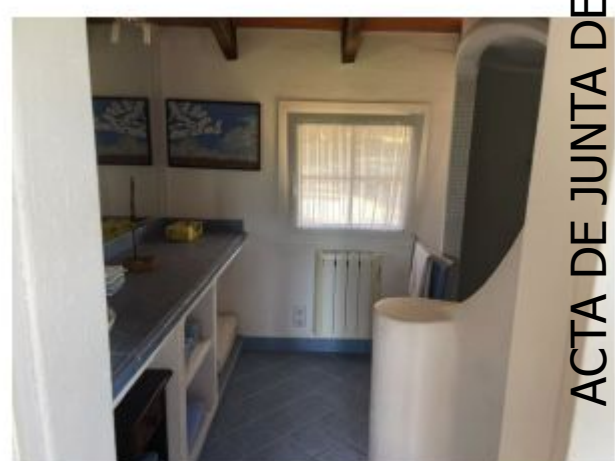
ACTA DE JUNTA DE GOVERN

Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6T7T6SFDA7FQJMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 44 de 68



## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026



## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026



## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026



## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026



## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026



## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

*Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, lo ayuntamientos tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consell de Insular de Mallorca.*

*Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con mención expresa a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.*

*Por todo ello, se informa que en relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente **2898/2026** solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 10 plazas.***



## Ajuntament d' Andratx

*En base a lo expuesto anteriormente, se informa **FAVORABLEMENTE**, a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra».*

**CUARTO.** En fecha de 22 de junio de 2026, se emite informe por el Jefe de la Unidad de Cartografía en el que se indica lo siguiente:

**«INFORMA:**

*1.- Final d'obra corresponent a d'habitatge unifamiliar aïllat, piscina, garatge i annexos, Polígon 12 parcel·la 287(ref. Cadastral 07005A012002870000RB )*

*2- La numeració del immoble, segons: Aprovació definitiva de l'Ordenança reguladora de la identificació i la retolació de vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser l'Ordenança reguladora de la identificació i la retolació de vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser aprovada definitivament per la Corporació en sessió plenària de dia 26 de gener de 2012 - Publicat al BOIB num. 22 de 11/02/2012*

*3.- Havent comprovat les dades dels immobles anteriorment esmentats, emet numeració corresponent: - 07005A012002870000RB, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:*

**Camí de sa Vinya, Nº. 25 »**

**QUINTO.** En fecha de 1 de julio de 2026, se emiten las liquidaciones correspondientes.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

**PRIMERO.-** La tramitación del expediente se ha realizado de conformidad con lo dispuesto en la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo (en adelante, LOUS) y en el Reglamento General de la LOUS, para la isla de Mallorca (en adelante, RLOUS).

**SEGUNDO.-** Es de aplicación el artículo 134. m) de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, el cual dispone que están sujetos a licencia urbanística municipal, la realización de los actos siguientes:

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 51 de 68



## Ajuntament d' Andratx

En este sentido, también resulta de aplicación el artículo 382 del RLOUS, el cual indica que:

*“2. La parte interesada deberá sol·licitar la licencia de ocupación o de primera utilización una vez acabadas las obras, respecto a las edificaciones o a las instalaciones de nueva construcción, o bien que hayan sido objeto de actuaciones*

*a) Reforma o rehabilitación integral.*

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

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

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

De conformidad con el informe técnico emitido, se comprueba que *«las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LG 7/2015 (306/2018), que obtuvo licencia en su día».*

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 371 del RLOUS, en fecha 17 de junio de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe favorable *“a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra.”*

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

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

### PROPUESTA DE ACUERDO

**PRIMERO.- OTORGAR** la licencia de primera ocupación o utilización de las obras de **“LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, PISCINA, GARAJE Y**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 52 de 68



## Ajuntament d' Andratx

**ANEXOS (exp. 306/2018-LG 7/2015)»,** situadas en el POLÍGONO 12, PARCELA 287 (T.M. ANDRATX), actualmente Camí de sa Vinya, Nº. 25 , con referencia catastral 07005A012002870000RB, solicitada por ROSMARIE GRAF ROHNER DE BIASI.

**SEGUNDO.-** El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (919.434,31.-€).

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

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

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

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

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

- El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: NOVECIENTOS DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y UN CÉNTIMOS DE EURO (919.434,31.-€).

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 68



## Ajuntament d' Andratx

| Expedient 2954/2026. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització |                                                      |           |                              |         |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Favorable                                                       | Tipus de votació:<br>Ordinària                       |           | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                                                 | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |           |                              |         |
| Votació                                                         | A favor                                              | En contra | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                                         | 6                                                    | 0         | 0                            | 0       |

En relación al expediente con referencia n.º **2954/2026**, incoado en este Ayuntamiento por KARSTEN MÜCKENHEIM\*\*, \*\* correspondiente a la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de **“CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 3153/2020 y MTO 4988/2025)”**, ubicadas en CALLE ORADA, 35, ANDRATX. Ref. Catastral: 7964007DD4776S0001FM, en cumplimiento del artículo 254 del Reglamento de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears, emito el siguiente, **INFORME PROPUESTA DE RESOLUCIÓN**, de conformidad con llos siguientes

### ANTECEDENTES

**PRIMERO.** El 29 de agosto de 2025, la Junta de Govern Local otorga la **“LICENCIA DE MODIFICACIONES DURANTE EL TRANCURSO DE LAS OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 3153/2020)”**, ubicadas en CALLE ORADA, 35, ANDRATX. Ref. Catastral: 7964007DD4776S0001FM por un presupuesto de 775.946,40.-€.

**SEGUNDO.** En fecha de 27 de marzo de 2026, la parte interesada registró con número de Registro 2026-E-RE-4099 la solicitud de licencia de ocupación o primera utilización de la **“CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 3153/2020 y MTO 4988/2025)”**, ubicada en CALLE ORADA, 35, ANDRATX

**TERCERO.** En fecha 18 de junio de 2026, se emite informe técnico que se transcribe a continuación:

#### «INFORME TÉCNICO:

*1º.- El 09 de junio de 2026, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras habían sido realizadas en su totalidad conforme la*



## Ajuntament d' Andratx

licencia LO 3153/2010 y el modificado MD 4988/2025, que obtuvieron licencia en su día.

2º.- Consta final de obra del técnico director de la ejecución de la obra, con visado 2022/03148 de fecha 24.03.2026, presentado en fecha 27.03.2026 con registro de entrada número 2026-E-RE- 4099.

3º.- Consta certificado de eficiencia energética firmado y presentado en fecha 24.04.2026 y registro de entrada número 2026-E-RE-5519, con núm. de registro 41021 de la Conselleria de Empresa, Ocupación y Energía. Dirección General de Economía Circular, Transición Energética y Cambio Climático y validez hasta el 30.03.2036.

4º.- Para la valoración de las obras se comprueba que los importes de las distintas unidades de obra que figuran en el proyecto, actualizados en fecha en la cual se ha solicitado el final de obra, se corresponden con el presupuesto actualizado presentado en fecha 7.02.2026 y registro núm. 2026-E-RE-2079. Por todo ello, se considera el **presupuesto de ejecución material actualizado de las obras, por un importe de DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL SETENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (2.560.077,88.-€.)**

5º.- Además se indica que las obras correspondientes, se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada, las indicadas a continuación:

| Expedientes             | Descripción                                                                                                                                                       | Valoraciones Actualizadas<br>(P.E.M.) y<br>Observaciones |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>LO<br/>3153/2020</b> | <b>Proyecto Básico</b><br>de vivienda unifamiliar aislada y<br>piscina.<br><br><b>Concedida por Junta de Gobierno<br/>Local en fecha 04 de marzo de<br/>2022.</b> | <b>2.557.116,74.-€.</b>                                  |



## Ajuntament d' Andratx

|                                        |                                                                                                         |                                                                               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>4098/2022</b></p>                | <p><b>Proyecto de ejecución</b><br/>de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</p>                      |                                                                               |
|                                        | <p><b>Informe técnico favorable</b><br/>en fecha 20 de mayo de 2022</p>                                 |                                                                               |
| <p><b>PRG</b><br/><b>4182/2024</b></p> | <p><b>Prórroga</b><br/>de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</p>                                   | <p><b>53,00%</b><br/><b>correspondientes a</b><br/><b>1.355.271,87.-€</b></p> |
|                                        | <p><b>Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 21 de junio de 2024</b></p>                        | <p><b>(del total actualizado que es 2.557.116,74.-€.)</b></p>                 |
| <p><b>MD</b><br/><b>4988/2025</b></p>  | <p><b>Modificación en el transcurso de las obras</b><br/>de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</p> | <p><b>2.961,14.-€.</b></p>                                                    |
|                                        | <p><b>Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 29 de agosto de 2025.</b></p>                      |                                                                               |
| <p><b>PRG</b><br/><b>7219/2025</b></p> | <p><b>Prórroga</b><br/>de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</p>                                   | <p><b>5,00%</b><br/><b>correspondientes a 128.003,89.-€</b></p>               |
|                                        | <p><b>Concedida por Junta de Gobierno Local en fecha 26 de septiembre de 2025</b></p>                   | <p><b>(del total actualizado que es 2.560.077,88.-€)</b></p>                  |

**TOTAL: 2.560.077,88.-€.**

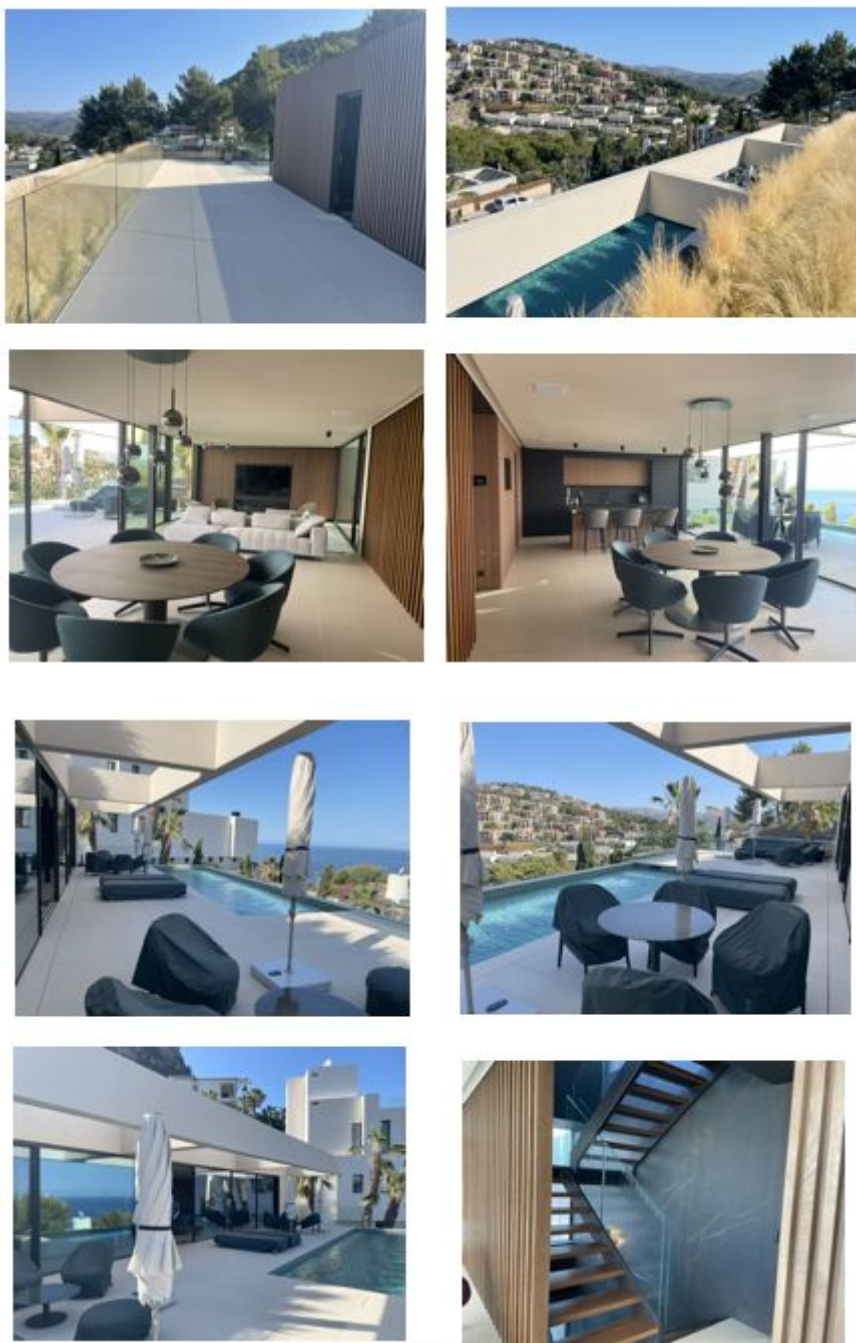
**ACTA DE JUNTA DE GOVERN**  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6T7T6SFDAT7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 68



## Ajuntament d' Andratx

6º.- Se adjuntan fotografías.



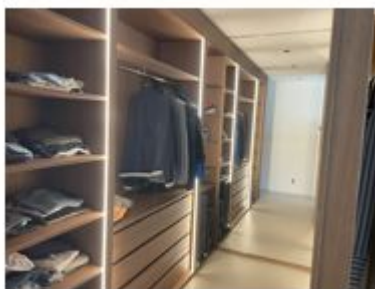
6. Imatges de l'edifici i de la piscina del 1. 2023. Andratx. 18/08/2026

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6PT6SFDA7FQJUMJ  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 57 de 68



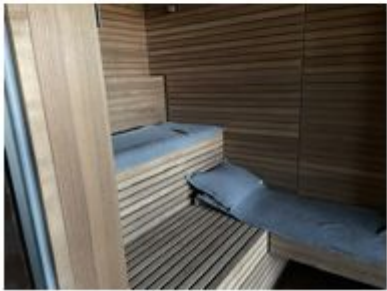
## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026



## Ajuntament d' Andratx

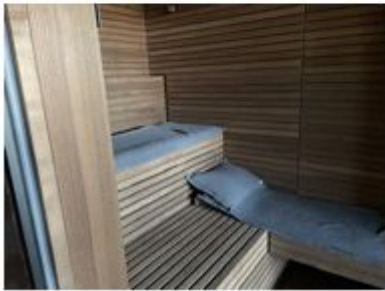


ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJ  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 59 de 68



## Ajuntament d' Andratx



ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 60 de 68



## Ajuntament d' Andratx



*Dado que de acuerdo con el artículo 53.4 de la Ley 7/2024, de 11 de diciembre, de medidas urgentes de simplificación y racionalización administrativas de las administraciones públicas de las Islas Baleares, lo ayuntamientos tienen que enviar una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen al Consell de Insular de Mallorca.*

*Dado que el acto administrativo de otorgamiento de la licencia tendrá que especificar, expresamente, cada una de las unidades habitables y/o locales que son objeto del proyecto con mención expresa a su número de plazas autorizadas de acuerdo con las determinaciones del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.*

*Por todo ello, se informa que en relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 2954/2026 solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 8 plazas**.*

*En base a lo expuesto anteriormente, se informa **FAVORABLEMENTE**, a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra.»*

**CUARTO.** En fecha de 15 de junio de 2026, se emite informe por el Jefe de la Unidad de Cartografía en el que se indica lo siguiente:

### **INFORMA:**

*1.- Final d'obra corresponent a construcció de habitatge unifamiliar aïllat i piscina, c/Orada, 35 (ref. Cadastral 7964007DD4776S0001FM)*

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



## Ajuntament d' Andratx

vies públiques, finques i locals d'Andratx, la qual va ser aprovada definitivament per la Corporació en sessió plenària de dia 26 de gener de 2012 - Publicat al BOIB num. 22 de 11/02/2012

3.- Havent comprovat les dades dels immobles anteriorment esmentats, emet numeració corresponent : - 7964007DD4776S0001FM, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb: **Carrer Orada, N°. 35 (Accés a l'habitatge + accés de vehicles amb garatge per 2 cotxes) »**

**QUINTO.** En fecha de 18 de junio de 2026, se emiten las liquidaciones correspondientes.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

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

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

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

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

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

*a) Reforma o rehabilitación integral.*

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

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

**TERCERO.-** De conformidad con lo dispuesto en la normativa urbanística aplicable y

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 62 de 68



## Ajuntament d' Andratx

en el régimen jurídico de las licencias urbanísticas, la licencia de ocupación o de primera utilización únicamente pueden otorgarse cuando las obras ejecutadas se ajustan íntegramente a la licencia concedida previamente y a la normativa aplicable.

De conformidad con el informe técnico emitido, se comprueba que las obras correspondientes *«se han ejecutado de acuerdo a los expedientes que se detallan, siendo la valoración actualizada y desglosada»*.

**CUARTO.-** De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha de 18 de junio de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe favorable *“a los efectos del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra.”*

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

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

### PROPUESTA DE ACUERDO

**PRIMERO.- OTORGAR** la licencia de primera ocupación o utilización de las obras de **“CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (MD de 3153/2020 y MTO 4988/2025)”**, ubicadas en CALLE ORADA, 35, ANDRATX. Ref. Catastral: 7964007DD4776S0001FM, solicitada por KARSTEN MÜCKENHEIM.

**1º.-** El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL SETENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (2.560.077,88.-€.)

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6T7T6SFDA7FQJUMJM  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 63 de 68



## Ajuntament d' Andratx

en el plazo de seis meses contados a partir del día siguiente a la desestimación presunta.

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

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

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

- El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL SETENTA Y SIETE EUROS CON OCHENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (2.560.077,88.-€.)

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

| Expedient 1089/2024. Sancionador per Infracció Urbanística |                                                      |           |                              |         |
|------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|------------------------------|---------|
| Favorable                                                  | Tipus de votació:                                    |           | Tipus de majoria: Unanimitat |         |
|                                                            | Ordinària                                            |           |                              |         |
|                                                            | A favor: 6, En contra: 0, Abstencions: 0, Absents: 0 |           |                              |         |
| Votació                                                    | A favor                                              | En contra | Abstencions                  | Absents |
| Primera                                                    | 6                                                    | 0         | 0                            | 0       |

Visto el expediente de disciplina urbanística núm. 1089/2024, se han tenido en consideración los siguientes

### HECHOS

Primero.- La Junta de gobierno Local en fecha 20 de junio de 2025 acordó en el Expediente Núm. 1089/2024 INICIAR un procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y un procedimiento sancionador contra JOSEF BRESSER FRANZ con NIE \*\*\*0659\*\*, en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título



## Ajuntament d' Andratx

habilitante en CR PICASSO 10 - ANDRATX, referencia catastral n.º 7188515DD4778N0001EE, consistentes en: “- Rejilla metálica para cerramiento de parcela en CL Picasso, 10 28 m²”. En el acuerdo se requiere al propietario para que en el plazo de dos (2) meses solicite el título habilitante correspondiente y propone en virtud del artículo 176.3 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), el cual regula el importe mínimo de las sanciones, imponer al propietario una sanción de 600,- €, sin perjuicio del resultado de la instrucción y de otras infracciones que a lo largo del procedimiento pudieran ponerse de manifiesto. En la misma sesión, la Junta de Gobierno Local acuerda nombrar instructora y secretaria de los procedimientos de restablecimiento y sancionador a las funcionarias Alicia Álvarez Pulido y Juana María Bonet Puig, respectivamente y otorga un plazo de quince (15) días para que el presunto responsable formule las alegaciones oportunas

Segundo.- Por registros de entrada número 2025-E-RE-9665 y 2025-E-RE-9926 de 17 y 24 de julio de 2025, respectivamente, el presunto responsable presenta alegaciones en las que básicamente alega que la orden de ejecución recibida con número de expediente 000048/2016-OE le instaba a construir una valla, que lindara con la vía pública, especificándose que “las obras a ejecutar no necesitan proyecto, de acuerdo a la Ley 38/1999 (L.O.E.). Al tratarse de actuaciones que no requieren de un proyecto técnico, no es exigible la obtención de licencia urbanística.” Aporta copia de la notificación recibida y solicita se finalice el expediente por infracción urbanística y se archive sin sanción.

Tercero.- Mediante una diligencia de día 4 de septiembre de 2025, la administrativa de Disciplina pone de manifiesto lo siguiente: “(...) el plazo para presentar alegaciones era del 07/07/2025 al 25/07/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance se ha presentado documentación con el RGE n.º 2025-E-RE-9665 en fecha 17/07/2025 y el RGE 2025-E-RE-9926 en fecha 24/07/2025. Visto que el plazo para presentar proyecto de restablecimiento o legalización era de 07/07/2025 al 04/09/2025 y según los documentos que tengo a mi alcance, no se ha presentado proyecto de restablecimiento. (...)”. Consta sin embargo en el expediente la copia escaneada del expediente en papel de 2016 núm. 000048/2016-OE de Orden de ejecución por el riesgo de caída de las personas al no estar ejecutado el cerramiento de la parcela de Carrer Picasso, 10 0757 Andratx en el que se observa que se

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT67T6SFDA7FQJUMJ  
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 65 de 68



## Ajuntament d' Andratx

comunicó la propuesta de Orden de Ejecución alegada por el interesado de: “ (...) les obres següents necessàries per conservar l'immoble en condicions de seguretat, salubritat, ornat públic i qualitat ambiental, cultural i turística son: 1. Instalación valla provisional y señalización en la vía pública que linda con cerramiento de referencia, en la parte en que existe el riesgo de caída, como zona de protección hasta que se instale la barandilla o barrera de protección correctamente.” Posteriormente, el 26 de mayo de 2017 la celadora municipal informa que “(...) s'han executat les obres descrites en el punt quart de l'informe tècnic de dia 6 de noviembre de 2016, que consta dins l'expedient de referencia.” Adjunta una fotografía de la zona con una valla o rejilla instalada que coincide exactamente con la fotografía y rejilla del informe de inspección de la celadora de día 31 de agosto de 2023 que ha iniciado el presente procedimiento de restablecimiento y sancionador.

Cuarto. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 8 de mayo de 2026, acordó nombrar instructora y secretaria del expediente a las funcionarias del Ayuntamiento Catalina Servera Massanet y Marta Dols Soler, respectivamente

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

### FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- El artículo 146.1 de la LUIB indica los actos cuya realización estará sujeta a licencia urbanística municipal previa, precisando en su número 3: “Igualmente, quedarán excluidas de licencia previa las obras que sean objeto de las órdenes de ejecución a que se refiere el artículo 123 de la presente ley, sin perjuicio de la necesidad de presentación del proyecto técnico, si este fuera exigible”

SEGUNDO.- En consecuencia, las obras que se indican realizadas sin título habilitante en el acuerdo de inicio de este expediente son las ejecutadas en cumplimiento de la propuesta de orden de ejecución dictada en el expediente de 2016, por lo que, tal y como se advierte en la propuesta, las obras a ejecutar no necesitan proyecto por lo que no es exigible la obtención de licencia urbanística, siendo procedente estimar las alegaciones.

TERCERO. El artículo 25.6 del Decreto 1/2024, de 5 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del procedimiento sancionador de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, en concordancia con el artículo 90.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las



## Ajuntament d' Andratx

Administraciones Públicas establece que cuando se deduzca de la valoración de las pruebas practicadas, en la resolución se declarará la no existencia de infracción y/o de responsabilidad, y se ordenará el archivo de las actuaciones sin más trámites.

A la vista de lo expuesto, examinados los hechos y los fundamentos jurídicos que los sustentan, en uso de las atribuciones que le confiere la legislación vigente y en particular el artículo 23 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y el Decreto de Alcaldía núm. 1625, de 19 de junio de 2023, se PROPONE a la Junta de Gobierno Local adopte el siguiente ACUERDO

PRIMERO.- ESTIMAR las alegaciones presentadas por registros de entrada número 2025-E-RE-9665 y 2025-E-RE-9926 de 17 y 24 de julio de 2025, respectivamente por parte de JOSEF BRESSER FRANZ con NIE \*\*\*0659\*\*, visto que las obras objeto del presente expediente se encuentran amparadas por haberse dictado una propuesta de orden de ejecución en el expediente núm. 000048/2016-OE de Orden de ejecución, declarando la no existencia de infracción.

SEGUNDO.- FINALIZAR el procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística y de la realidad física alteradas y el procedimiento sancionador iniciados mediante acuerdo de Junta de Gobierno Local en fecha de 20 de junio de 2025, contra JOSEF BRESSER FRANZ con NIE \*\*\*0659\*\* en concepto de propietario, con motivo de la realización de actos de edificación y uso del suelo sin título habilitante en CR PICASSO 10 - ANDRATX, referencia catastral n.º 7188515DD4778N0001EE, consistentes en: “- Rejilla metálica para cerramiento de parcela en CL Picasso, 10 28 m²”, Archivar las actuaciones sin más trámites.

TERCERO.- NOTIFICAR los acuerdos a la persona interesada con indicación de que, contra los mismos, que ponen 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 lo dispuesto en el art. 123 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las administraciones públicas.

El plazo para interponerlo es de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

Codi Validació: C23MEPMFT6P7T6SFDAT7EQJUMJM  
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/  
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 67 de 68



## Ajuntament d' Andratx

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 123 anteriormente citado, y a los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso administrativa, ante la Sección Contencioso-Administrativa del Tribunal de instancia competente en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación.

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

|                                |
|--------------------------------|
| <b>B) ACTIVITAT DE CONTROL</b> |
| No hi ha assumptes             |
| <b>C) PRECS I PREGUNTES</b>    |
| No hi ha assumptes             |

ACTA DE JUNTA DE GOVERN  
Número: 2026-0033 Data: 18/08/2026

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

