

Ajuntament d' Andratx

ACTA

Expedient núm.	Òrgan col·legiat
JGL/2026/33	Junta de Govern Local
DADES DE CELEBRACIÓ DE LA SESSIÓ	

Tipus de convocatòria:

Ordinària

Data i hora:

21 d'agost de 2026

Durada:

Des de les 10:00 fins a les 10:26

Lloc:

Sala de Junes

Presidida per:

ESTEFANIA GONZALVO GUIRADO

Secretari:

Maria Vidal Salvà

Nom i Cognoms	Tipus de membre	Assisteix	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	
Magdalena Juan Pujol	Membre amb dret a	Sí	

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026



Ajuntament d' Andratx

	vot		
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 4366/2026. Subvenció Nominativa Agrupació esportiva Voltors-OJE				
Volta Dragonera en piragua 2026				
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

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 :

341.48010	SUBV	Agrupació esportiva Voltors-OJE	2.500,00€
-----------	------	---------------------------------	-----------

L'article 22.2.a de la Llei 38/2003, de 17 de novembre, general de subvencions,



Ajuntament d' Andratx

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 4 de juny de 2026,

Vist informe d'intervenció en data 4 de juny de 2026,

Vist que el Conveni es va signar en data 24 de juny de 2026.

Vist l'informe tècnic en data 12 d'agost de 2026 corresponent a la documentació presentada per a l'Agrupació esportiva Voltors-OJE per l'atorgament del conveni de la subvenció nominativa per a l'organització de la Volta a la Dragonera en piragua 2026.

Vist informe d'intervenció en 17 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 l'Agrupació esportiva Voltors-OJE per a la realització de la Volta a la Dragonera en piragua 2026.

SEGON.- Aprovar el reconeixement de l'obligació i ordenar el pagament de 1.250,00€ a càrrec de l'aplicació pressupostària 341.48010 del pressupost municipal la següent subvenció nominativa corresponent a les despeses de l'Agrupació esportiva Voltors-OJE per a la realització de la volta a la Dragonera en Piragua 2026.

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

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

Expedient 4047/2026. Subvenció per Concurrencia Competitiva Esportistes destacats 2025-2026	
No hi ha acord	Motiu: Ampliar documentació

Els annexos no son correctes. Mirar expedient similar (cultura) no es autorització per consultar document, sino que les dades no han canviat i que ja s'ha aportat en anterior convocatòria. De manera general no es poden consultar si no es sab on estan, a quin expedient



Ajuntament d' Andratx

Expedient 9615/2025. Subvencions per Concurrencia Competitiva				
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

ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha 10 de diciembre de 2025 la Regidora de Urbanismo y Patrimonio emitió provisión para iniciar el expediente de subvenciones de fachadas 2026.

SEGUNDO. En fecha 12 de febrero de 2026, se emitió informe jurídico para determinar la normativa vigente reguladora para la convocatoria de las subvenciones citadas, y si se ajusta al régimen jurídico de aplicación.

TERCERO. En fecha 20 de febrero de 2025 el Interventor Municipal emitió informe favorable.

CUARTO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 27 de febrero de 2026, aprobó las bases y la convocatoria.

QUINTO. Las bases que rigen la convocatoria se publicaron en el BOIB n.º 30, de 7 de marzo de 2026.

SEXTO En fecha 4 de junio de 2026 la Arquitecta Municipal emite informe sobre las solicitudes presentadas.

SÉPTIMO. En fecha 5 de junio de 2026 la Comisión Calificadora de la convocatoria se reúne y acuerda la concesión provisional de las subvenciones.

OCTAVO. El 10 de junio de 2026 el Interventor emite informe favorable.

NOVENO. En la misma fecha se emite informe propuesta de concesión de las subvenciones.

DÉCIMO. El 12 de junio de 2026, la Junta de Govern Local emite certificado de Acuerdo en el que acuerda otorgar provisionalmente las siguientes subvenciones:

•

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWX6XP33JNLQER4D
 Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 4 de 112



Ajuntament d' Andratx

	BENEFICIARIOS	PRESUPUESTO PRESENTADO	PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	IMPORTE SUBVENCIÓN
1	COM. PROP LOS RAONES II	119.415,00 €	15.000,00 €	9.379,62 €
2	EDIFICIO CARREGADOR	30.874,00 €	7.718,50 €	4.826,44 €
3	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SON MAS 8	89.682,31 €	15.000,00 €	9.379,62 €
4	CP SON MAS 15 DE ANDRATX	45.858,88 €	11.464,72 €	7.168,98 €
5	CP ANDALUCIA 1A	28.723,40 €	7.180,85 €	4.490,24 €
6	CDAD PROP CL PERE SERIOL, NUM 37-39	15.750,00 €	3.937,50 €	2.462,15 €
7	CDAD.PROP.CL.LUIS ALEMANY N.1	5.507,00 €	1.376,75 €	860,89 €
8	CCPP FABRICA 12 COMPLEJO PLAZA DES PORT	28.757,42 €	7.189,36 €	4.495,57 €
9	MICHAEL GÜNTHER	65.400,51 €	15.000,00 €	9.379,62 €
10	MARGARITA VICH ALEMANY	31.422,72 €	7.855,68 €	4.912,22 €
11	FRANCISCO RICARDO COTS ORTOLA	11.988,00 €	2.997,00 €	1.874,05 €
12	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ANTONIO MULET Nº 34	8.820,00 €	2.205,00 €	1.378,80 €
13	CDAD.PROP.CL.CALA EN BASSET, N.2	12.795,24 €	3.198,81 €	2.000,24 €

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWV6XP33JN1QER4D
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 5 de 112



Ajuntament d' Andratx

14	THIERRY RODOLFO MANIERE LAMARINE	8.957,73 €	2.239,39 €	1.400,31 €
15	EDIFICIO C/ BRISMAR 6 ESQ. ISAAC PERAL	42.725,00 €	10.681,25 €	6.679,07 €
16	MARIA DEL PILAR COVAS MORAGUES	16.507,60 €	4.126,90 €	2.580,58 €
17	JUANA BERMUDEZ GARCIA	11.076,50 €	2.769,13 €	1.731,56 €
	IMPORTE GLOBAL DE LA SUBVENCIÓN		119.940,84 €	75.000,00 €

En el mismo acuerdo se declara el **DESISTIMIENTO** de la solicitud de subvención para la realización de obras de embellecimiento, mantenimiento, conservación, restauración y rehabilitación de fachadas en Andratx, de los siguientes solicitantes:

- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CL LUIS ALEMANY, 2
- COMUNIDAD DE PROPIETARIOS GOLF CAMP DE MAR

DÉCIMO PRIMERO. El 24 de junio de 2026, la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CL LUIS ALEMANY, 2, presenta alegaciones con registro de entrada núm. 2026-E-RE-8452.

DÉCIMO SEGUNDO. El 29 de julio de 2026 se emite Acta núm. 2 de la Comisión Calificadora de la Convocatoria que acuerda estimar las alegaciones presentadas por la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CL LUIS ALEMANY, 2:

*“Por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 12 de junio de 2026 se declaró el desistimiento de la solicitud de subvención para la realización de obras de embellecimiento, mantenimiento, conservación, restauración y rehabilitación de fachadas en Andratx, de la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CL LUIS ALEMANY, 2, con NIF n.º H5737**** (RGE n.º 2026-E-RE-3960, de 25 de marzo de 2026).*

El motivo fue el siguiente: “Según lo establecido en las bases de la convocatoria de subvenciones (Undécima.- Solicitud y documentación adjunta), las solicitudes deberán adjuntar, entre otros documentos, un “7.- Presupuesto equilibrado, detallado y descompuesto, firmado por constructor, que incluya las partidas que lo integran”.



Ajuntament d' Andratx

Una vez revisada la documentación presentada junto con la solicitud, y en el 2026-E-RE-4744 en fecha 10/04/2026, se constata que el presupuesto presentado no cumple con los requisitos exigidos en las bases.

Asimismo, consta requerimiento de subsanación de deficiencias en fecha 26/03/2026 y 2026-S-RE-4785, solicitando la aportación de un nuevo presupuesto. No obstante, la documentación presentada en respuesta, en fecha 10/04/2026 y 2026-E-RE-4744, reproduce el mismo presupuesto inicialmente aportado”.

Revisadas las alegaciones presentadas así como el presupuesto presentado inicialmente se considera que el presupuesto cumple con la base undécima de las bases que rigen la presente convocatoria ya que de él se pueden deducir las unidades de obra a ejecutar.

*Por tanto, en base a lo anterior, procede **estimar las alegaciones presentadas y conceder la subvención de fachadas a la COMUNIDAD DE PROPIETARIOS CL LUIS ALEMANY, 2.***

*De la estimación de la alegación anterior procede **modificar las cuantías de las subvenciones a otorgar al resto de beneficiarios** en atención a la base 14ª que establece que “Si a la hora de determinar las subvenciones correspondientes a las solicitudes presentadas, el crédito presupuestario no fuera suficiente para concederlas todas, se reducirán proporcionalmente las cuantías resultantes hasta que no se supere el montante global de la consignación presupuestaria”.*

El importe máximo subvencionable de todos los presupuestos asciende ahora a 134.940,87 €, superando el límite máximo de 75.000,00 € establecido en las bases de la convocatoria.”

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La legislación aplicable es la siguiente:

- Los artículos 22 a 27 y 34 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones.
- Los artículos 55 a 64 del Reglamento de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, aprobado por Real Decreto 887/2006, de 21 de julio.



Ajuntament d' Andratx

- El artículo 21.1.f) y s) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- El artículo 6 del Real Decreto 130/2019, de 8 de marzo, por el que se regula la Base de Datos Nacional de Subvenciones y la publicidad de las subvenciones y demás ayudas públicas.
- Ordenanza general de subvenciones en materia del Ayuntamiento de Andratx (BOIB núm. 47, de 20 de abril de 2017)
- La Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

De conformidad con lo establecido en el artículo 175 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, aprobado por Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, se propone a la Junta de Gobierno Local la adopción del siguiente

ACUERDO

PRIMERO. APROBAR LA CONCESIÓN DEFINITIVA de las siguientes subvenciones, de conformidad con el Acta de la Comisión Calificadora de 29 de julio de 2026^{**.*}

	BENEFICIARIOS	PRESUPUESTO PRESENTADO	PRESUPUESTO SUBVENCIONABLE	IMPORTE SUBVENCIÓN
01	COM. PROP LOS RAONES II	119.415,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
02	EDIFICIO ES CARREGADOR	30.874,00 €	7.718,50 €	4.289,93 €
03	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS SON MAS 8	89.682,31 €	15.000,00 €	8.336,98 €
04	CP CL LUIS ALEMANY 2	82.547,00 €	15.000,00 €	8.336,98 €
05	CP SON MAS 15 DE ANDRATX	45.858,88 €	11.464,72 €	6.372,08 €

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
 Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGEMWXP33JNLQER4D
 Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
 Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 8 de 112



Ajuntament d' Andratx

06	CP ANDALUCIA 1A	28.723,40 €	7.180,85 €	3.991,11 €
07	CDAD PROP CL PERE SERIOL, NUM 37-39	15.750,00 €	3.937,50 €	2.188,46 €
08	CDAD.PROP.CL.LUIS ALEMANY N.1	5.507,00 €	1.376,75 €	765,20 €
09	CCPP FABRICA 12 COMPLEJO PLAZA DES PORT	28.757,42 €	7.189,36 €	3.995,84 €
10	MICHAEL GÜNTHER	65.400,51 €	15.000,00 €	8.336,98 €
11	MARGARITA VICH ALEMANY	31.422,72 €	7.855,68 €	4.366,98 €
12	FRANCISCO RICARDO COTS ORTOLA	11.988,00 €	2.997,00 €	1.665,73 €
13	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS C/ ANTONIO MULET Nº 34	8.820,00 €	2.205,00 €	1.225,54 €
14	CDAD.PROP.CL.CALA EN BASSET, N.2	12.795,24 €	3.198,81 €	1.777,90 €
15	THIERRY RODOLFO MANIERE LAMARINE	8.957,73 €	2.239,43 €	1.244,67 €
16	EDIFICIO C/ BRISMAR 6 ESQ. ISAAC PERAL	42.725,00 €	10.681,25 €	5.936,63 €
17	MARIA DEL PILAR COVAS MORAGUES	16.507,60 €	4.126,90 €	2.293,73 €
19	JUANA BERMUDEZ GARCIA	11.076,50 €	2.769,13 €	1.539,08 €
	IMPORTE GLOBAL DE LA SUBVENCIÓN		134.940,87 €	75.000,00 €

SEGUNDO. REQUERIR a los beneficiarios para que, una vez finalizadas las obras,

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JN1QER4D
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 9 de 112



Ajuntament d' Andratx

presenten la siguiente documentación con fecha límite el **2 de febrero de 2027** (fecha incluida**) y informarles que deberán permitir la inspección municipal de las obras y facilitar los datos y documentos solicitados por la Administración:

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

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

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

TERCERO. DISPONER el gasto correspondiente por importe de 75.000 €.

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

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

Si no se utiliza el recurso potestativo de reposición, se puede interponer directamente recurso contencioso-administrativo, de acuerdo con el que establece el artículo 123 anteriormente citado, y en los artículos 45 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la jurisdicción contencioso-administrativa, ante



Ajuntament d' Andratx

la Sección Contenciosa Administrativa del Tribunal de Instancia competente territorialmente en el plazo de dos meses, a contar del día siguiente de la recepción de la notificación del presente acuerdo. Esto sin perjuicio de cualquier otro recurso o acción que se estime pertinente.

QUINTO. COMUNICAR el acuerdo a Intervención y Tesorería Municipal.

SEXTO. COMUNICAR el acuerdo a la Base Nacional de Subvenciones y publicarlo en la sede electrónica del Ayuntamiento.

Expedient 249/2022. Llicència urbanística d'obra sense projecte				
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

En relació amb l'expedient n. **249/2022**, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres sense projecte per a reforma interior d'habitatge**, situat a C/ ESTEPA,1, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A013007690003UL, sol·licitat per PAUL GOUGE, 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 9 de desembre de 2021, PAUL GOUGE presenta sol·licitud de llicència d'obres sense projecte per a reforma interior d'habitatge, situat a C/ ESTEPA,1, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A013007690003UL, amb registre d'entrada núm. 2021-E-RE-10077.

SEGON. El 18 de gener de 2022 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 31 de gener de 2022, l'interessat aporta documentació amb registre d'entrada núm. 2022-E-RE-676.

QUART. El 10 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic favorable de la sol·licitud de llicència d'obres que es transcriu a continuació:



Ajuntament d' Andratx

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

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 de desembre de 2004 (BOIB nº: 188 de 31-12-2004).

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX'07

Aprovades definitivament pel ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 26 d'Abril de 2007. (BOIB nº: 70 de 10-05-07).

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 2/2014, DE 25 DE MARÇ

Aprovat definitivament pel ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB nº66, de 30-04-15)

Classificació del Sòl: SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Qualificació: A.R.I.P. ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC

A.P.R.-EROSIÓ: Condicions

2.- ORGANISMES:

- *Per trobar-se en **APR d'erosió els condicionants seran:***
 - *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 a l'execució de l'obra.*
- *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*



Ajuntament d' Andratx

Balears. Direcció General de Recursos Hídrics, amb el compliment d'una sèrie de condicionants (escrit de la Conselleria de Medi-Ambient Agricultura i Pesca - Direcció General de Recursos Hídrics de R.G.E.: 750 amb data 26/01/2016.)

Els condicionants són:

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

3.- EXPEDIENTS RELACIONATS:

MA 270/1997: *Projecte bàsic de construcció d'edificis d'habitatges i garatges. Atorgada per Comissió de Govern en sessió de data 15/05/1998.*

Projecte d'execució de construcció d'edificis d'habitatges i garatges. Atorgada per Comissió de Govern en sessió de data 16/10/1998.

CFO 61/2001: *Certificat Final d'Obra del Ma 270/1997. Atorgat per Decret núm. 338/2001 de data 27/10/2001.*

MA 176/2001: *Instal·lació d'una línia soterrada de baixa tensió. Atorgada per Decret de data 07/05/2002.*

4.- INFORME TÈCNIC:

Vista la documentació presentada en data 31/01/2022 amb registre núm. 2022-E-RE-676, es sol·licita llicència d'obra sense projecte per a reforma interior d'habitatge. La proposta compleix amb la normativa vigent.

5.- PRESSUPOST DE LES OBRES: 6.148,00. -€

5.- TERMINIS:

Termini d'iniciació: 6 mesos.

Termini d'execució: 24 mesos.

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT a la documentació presentada en data 31/01/2022 amb E-RE-676, CONDICIONADA a les condicions per APR d'erosió i de Vulnerabilitat d'aqüífers, al efecte de***

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENW6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 13 de 112



Ajuntament d' Andratx

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 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 10 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable de la llicència d'obres sense projecte.

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

«· Per trobar-se en **APR d'erosió els condicionants seran:**

- *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 a l'execució de l'obra.*

· 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 evitar l'abocament de substàncies contaminants, incloses les derivades del*



Ajuntament d' Andratx

manteniment de les maquinàries.»

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

«d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació»

Tot i que en el cas d'obres sense projecte es seguiria el règim de comunicació prèvia, l'article 148.2 estableix una prohibició expressa per acollir-se a aquest règim quan les obres es duguin a terme en sòl rústic protegit: *«en cap cas es podran subjectar a aquest règim els actes de transformació, construcció, edificació i ús del sòl i el subsol que s'indiquen a continuació: a) Amb caràcter general, qualsevol acte que es realitzi en sòl rústic protegit»*

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 **llicència d'obres sense projecte per a reforma interior d'habitatge**, situat a C/ ESTEPA,1, Port d'Andratx, amb referència cadastral 07005A013007690003UL, sol·licitat per PAUL GOUGE, S.L, 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

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

Classificació del Sòl: SÒL RÚSTIC PROTEGIT

Qualificació: A.R.I.P. ÀREA RURAL D'INTERÈS PAISATGÍSTIC

A.P.R.-EROSIÓ: Condicions

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGEMWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 15 de 112



Ajuntament d' Andratx

2. PRESSUPOST

- El pressupost de les obres és de SIS MIL CENT QUARANTA-VUIT EUROS **(6.148,00 €)**.

3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos
- Termini de finalització de les obres: 24 mesos

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA

Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 13 de desembre de 2004 (BOIB nº: 188 de 31-12-2004).

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX'07

Aprovades definitivament pel ple del Consell Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric en data 26 d'Abril de 2007. (BOIB nº: 70 de 10-05-07).

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 2/2014, DE 25 DE MARÇ

Aprovat definitivament pel ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB nº66, de 30-04-15)

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.



Ajuntament d' Andratx

Aquests terminis se computaran des de 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 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**.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 17 de 112



Ajuntament d' Andratx

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, 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 **SIS MIL CENT QUARANTA-VUIT EUROS (6.148,00 €)**.

Expedient 3792/2023. Llicència urbanística d'obra sense projecte				
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

En relación al expediente con referencia n.º 3792/2023, incoado en este Ayuntamiento por la **AGENCIA BALEAR DE L'AIGUA I QUALITAT AMBIENTAL (ABAQUA)**, correspondiente a la solicitud de licencia de obras para la realización de una regata en suelo rústico protegido para el paso de canalizaciones del depósito de Andratx, ubicado en el Polígono 8, Parcela 16 de Andratx, con referencia catastral 07005A008000160000RU, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Javier Guillermo Moreno Pons, sin visado colegial, se emite el siguiente INFORME PROPUESTA Según LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL, de conformidad con el



Ajuntament d' Andratx

artículo 151 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares y del artículo 254 del Reglamento General de la LUIB, y de acuerdo con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha 14 de febrero de 2023, D. Javier Guillermo Moreno Pons, en representación de la parte interesada, registró en este Ayuntamiento solicitud de licencia de obras sin proyecto y documentación adjunta (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1467).

SEGUNDO. En fecha 12 de julio de 2024, el Ingeniero municipal emitió informe haciendo constar que, previamente a la autorización de licencia de obras, se tiene que tramitar la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca.

TERCERO. El 9 de agosto de 2024, la Junta de Govern Local emite acuerdo en el que se informa *«favorablemente la solicitud de licencia de obras sin proyecto para la realización de una regata en suelo rústico protegido para el paso de canalizaciones del depósito de Andratx, ubicado en el Polígono 8, Parcela 16 de Andratx, con referencia catastral 07005A008000160000RU»* y se da traslado del expediente a la Comisión Insular de Urbanismo de Mallorca, *«para la declaración de interés general, previa al otorgamiento de la correspondiente licencia municipal»*.

CUARTO. El 6 de septiembre de 2024 se remite el expediente con número de registro de salida 2024-S-RC-3133.

QUINTO. El 20 de noviembre de 2024, el Consell de Mallorca emite informe en el que expone lo siguiente:

«Consideracions

Analitzat el contingut escrit i gràfic de les vigents Normes Subsidiàries d'Andratx aprovades definitivament amb prescripcions per la Comissió Insular d'Urbanisme de Mallorca en sessió de 05/5/2023, i complimentades prescripcions el 24/07/2024, defineixen diversos sistemes generals d'infraestructures – A les normes figura, a l'art. 77, com a ús d'infraestructures i serveis urbanístics (dipòsits d'abastament d'aigua)- però pel que fa als dipòsits en qüestió aquests no figuren en les Memòries ni en l'annex 2, de les fitxes d'ordenació dels sistemes generals com tampoc en el plànols d'informació ni en els d'ordenació -encara que es pot veure la seva

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 19 de 112



Ajuntament d' Andratx

existència en els plànols O-TM-1-00 i O-TM-1-15 no es troben qualificats com a sistemes generals -, però sí que figura a la memòria ambiental, de juliol de 2013, l'existència de una xarxa de distribució d'aigua potable als nuclis i sòls urbans amb tres dipòsits reguladors de gran capacitats, dos d'ells en el Coll Andritxol, el de la Vila d'Andratx i el del Coll de sa Palomera, havent entrat en funcionament l'any 2010 la nova IDAM (dessaladora) de camp de mar per a satisfer i complementar les demandes previstes.

Analitzat el visor IDEIB de l'ABAQUA consta l'existència de l'IDAM, d'un dipòsit i de la conducció entre l'IDAM i el dipòsit gros, ubicat a la parcel·la 16 del polígon 10.

Conclusió

Atès l'anterior es pot concloure:

- Que el projecte presentat no especifica la finalitat de les conduccions; no té cap explicació referent a la titularitat de les parcel·les com tampoc de les instal·lacions existents a les mateixes; no conté les xarxes d'aigua i energia existents relacionades amb els dipòsits com tampoc especifica la classificació i la titularitat de la carretera per on pretén actuar.

Que els dos dipòsits que apareixen en el projecte i les conduccions generals d'aigua potable que arriben i/o surten dels mateixos, així com les instal·lacions accessorïes, resulten ser un sistema general o un conjunt de sistemes generals d'infraestructura del municipi, sense que s'especifiqui la seva titularitat, el qual ha de quedar recollit en el planejament general municipal, és a dir, en les vigents Normes Subsidiàries d'Andratx, no pareixent adient la tramitació de la declaració d'interès general per a la interconnexió o enllaç dels sistemes generals fins que no es defineixi la seva conformació i les seves característiques.

- Que, amb caràcter previ, cal aclarir si les infraestructures esmentades (dipòsits, conduccions i elements accessoris) estan incloses en el Reial Decret 49/2023, de 24 de gener, pel qual es va aprovar el Pla Hidrològic de la Demarcació Hidrogràfica de les Illes Balears, cas en que tendrien la consideració de sistemes generals, amb independència de l'obligatorietat de traslladar-los al planejament municipal.

Per aquest motiu, cal que l'Ajuntament d'Andratx, abans de seguir amb la sol·licitud de declaració d'interès general, procedeixi a recollir el sistemes generals esmentats



Ajuntament d' Andratx

d'infraestructura en les vigents Normes Subsidiàries d'Andratx, amb la conformació i característiques que pertoquin, incloent o no les connexions adients.

En el cas que no es pugui constatar que els dipòsits formin part del Pla Hidrològic de les Illes Balears, i en el cas de voler seguir amb la tramitació de la declaració d'interès general, a més de completar el projecte d'acord amb l'expressat anteriorment, s'haurà d'acreditar la legalitat dels dos dipòsits, el de 5.000m³ ubicat a la parcel·la 16 del polígon 8, i el de 1.000m³ i l'edificació amb el nom del comptador elèctric ubicats a la parcel·la 17 del mateix polígon, així com la resta d'instal·lacions existents, i en el cas que no es pugui acreditar la seva legalitat s'haurà de presentar un projecte que inclogui totes aquestes instal·lacions i una nota simple del registre de la propietat de les finques registrals on s'ubiquen».

SEXTO. El 24 de novembre de 2024, el Consell de Mallorca remite escrito de solicitud de documentación al promotor en el que requiere lo siguiente: «Analitzada la darrera documentació presentada en data 9 de setembre de 2024 per completar l'expedient per a la declaració d'interès general abans esmentat, s'adverteix que per poder tramitar-se, manca per aportar la documentació que se relaciona a l'informe del serveis tècnics d'Urbanisme que adjuntam. Per aportar l'esmentada documentació, i de conformitat amb l'article 68.1 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, se us ha concedit un termini de 15 dies, tot indicant-vos que si així no ho feis, se us tindrà per desistit de la vostra petició, prèvia resolució que s'haurà de dictar en els termes prevists a l'article 21 de l'esmentada Llei.»

SÉPTIMO. El 30 de junio de 2026, el Consell de Mallorca remite, con registro de entrada núm. 2026-E-RC-4099, el acuerdo de 26 de junio de 2026 de la Comisión Insular de Urbanismo por el que se tiene por desistida la solicitud de Declaración de Interés General del interesado por no aportar la documentación requerida:

“«Examinada la sol·licitud de declaració d'interès general per tal d'iniciar el procediment establert a l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears(...) considerant que en data 25 de novembre de 2024, sobre la base del que disposa l'article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, de procediment administratiu comú de les administracions públiques, es va sol·licitar al promotor que aportes en un termini no superior a quinze dies determinada documentació



Ajuntament d' Andratx

preceptiva per poder iniciar la seva tramitació, i atès que ha transcorregut l'esmentat termini sense que hagi estat aportada, aquesta Comissió Insular, d'acord amb la proposta de la Ponència Tècnica d'Ordenació del Territori i Urbanisme, acorda sobre la base del que disposa l'esmentat article 68 de la Llei 39/2015, d'1 d'octubre, tenir per desistit a l'interessat de la sol·licitud de declaració d'interès general esmentada, procedint en conseqüència al seu arxiu.”

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- De conformidad con lo descrito en los antecedentes, se solicita licencia de obras correspondiente a la realización de una regata en suelo rústico protegido para el paso de canalizaciones del depósito de Andratx, ubicado en el Polígono 8, Parcela 16 de Andratx, con referencia catastral 07005A008000160000RU.

Entre la documentación registrada en fecha 14 de febrero de 2023 (R.G.E. n.º 2023-E-RE-1467), consta un proyecto redactado el Ingeniero Técnico Industrial, D. Javier Guillermo Moreno Pons, sin visado colegial.

Según se señala en el informe del Ingeniero municipal, la ubicación de esta obra corresponde a una zona ANEI, es decir, suelo rústico protegido, según se indica en los planos de las NNSS vigentes. Asimismo, pone de manifiesto lo siguiente:

“- Aquesta obra correspon a una infraestructura hidràulica, ubicada dins l'ús global «infraestructures» i ús detallat «petites infraestructures» de l'article 86 de les NNSS de l'any 2023.

- La ubicació d'aquesta obra correspon a una àrea natural d'especial interès (ANEI) segons s'indica als plànols de les NNSS de l'any 2023.

-La Llei 6/1999 de sòl rústic estableix a la seva matriu d'ordenació que l'ús d'infraestructures és un ús condicionat, que requereix la Declaració d'Interès General.

- A continuació s'exposen els casos als quals no procediria aquesta declaració.

- Pel que fa al primer cas, la Llei 6/1997 de sòl rústic de les Illes Balears, article 25, afirma que:

Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar només podran efectuar-se



Ajuntament d' Andratx

a les zones en que tal ús no estigui declarat prohibit pels instruments de planejament general i amb les condicions que s'hi estableixin. Quan aquestes activitats s'efectuïn en edificacions existents se subjectaran a allò que hi ha disposat, amb caràcter general, per a aquest tipus d'actuacions.

- A les NNSS de l'any 2023, la norma 71.1 diu que «els usos que es trobin legalment implantats a l'entrada en vigor d'aquestes NS, o del seu planejament de desplegament, es poden mantenir sempre que es procedeixi a adaptar-los als límits de molèstia, de nocivitat, d'insalubritat i de perill establert per a la zona on s'ubiquin, segons la nova normativa urbanística i la legislació sectorial d'aplicació». Segons això, no està prohibida la dotació d'una captació d'aigües subterrànies vinculada a l'ús d'habitatge unifamiliar i en conseqüència es podria realitzar aquesta actuació, sense ser necessària la Declaració d'Interès General, en cas d'haver un habitatge unifamiliar correctament legalitzat.

- A la parcel·la descrita, a dia d'avui no es disposa a la base de dades d'aquest Ajuntament, cap documentació que acrediti que a la parcel·la esmentada hi ha una vivenda unifamiliar que estigui legalitzada correctament. Per tant, no hi ha cap vivenda unifamiliar que eviti que aquesta obra estigui sotmesa a la Declaració d'Interès General.

- A banda d'això darrer, la infraestructura hidràulica descrita al projecte, seria un ús admès, segons la matriu de la Llei 6/1999, si aquesta infraestructura hidràulica estigués vinculada a una activitat admesa, que podria ser:

- Una activitat intensiva o extensiva del sector primari, la qual cosa no està acreditada pel titular a dia d'avui.*
- Transformació i venda dels productes de la pròpia explotació agrària, la qual cosa no està acreditada pel titular a dia d'avui.*

- Una vegada descartats els tres possibles casos als quals no procediria sol·licitar la Declaració d'Interès General, es conclou que serà obligatòria en aquest cas la declaració d'interès general del Consell de Mallorca.

- D'una altra banda, en relació a la possible necessitat o no de declaració d'interès general, el titular ha presentat un document que consisteix en una annex del pla hidrològic balear. Una vegada revisat aquest document, es conclou que no s'acredita suficientment que aquesta obra necessiti la declaració d'interès general.”



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO. El artículo 146.1.b) de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (en adelante, LUIB), señala que estarán sujetos a licencia urbanística municipal: *“b) Los movimientos de tierra y las explanaciones, así como los vertidos en los términos previstos reglamentariamente.”*

La Norma 19.2 b.1) del Pla Territorial de Mallorca en cuanto al régimen de usos respecto a las infraestructuras, dispone que: *“Uso condicionado en las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI), Áreas Rurales de Interés Paisajístico (ARIP), Áreas de Prevención de Riesgos (APR) y Suelo rústico de Régimen General Forestal (SRG-F) al hecho de que se justifique la necesidad de que se ubiquen en estas áreas y se cumplan las siguientes condiciones: 3. Que sea del tipo E-1, pequeñas infraestructuras”.*

En este sentido, en el artículo 86 de las NNSS vigentes se definen pequeñas infraestructuras como *“torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m2.”*

TERCERO. En relación con lo anterior, el artículo 18 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears (en adelante, LSR) dispone que:

“1. Las actividades en suelo rústico se regularán según el uso al que se vinculen y el tipo de actuación que conlleven.

2. Con esta finalidad, se distinguirán tres clases de usos: Admitidos, condicionados y prohibidos, en relación con los cuales se diferenciarán tres tipos de actuaciones, según no comporten la ejecución de obras de edificación, comporten la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes o, finalmente, supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta”.

En concordancia con lo anterior, el artículo 72.4 de las NNSS vigentes define las clases de usos, según su permisibilidad. El caso que nos ocupa, sería considerado como un uso condicionado: *“Es aquel que necesita requisitos adicionales para ser autorizado, en caso, mediante el procedimiento de declaración de interés general o de autorización de actividades con el uso de la vivienda unifamiliar establecidos en la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears.”*



Ajuntament d' Andratx

El artículo 19 de la LSR regula las clases de usos, considerando como usos condicionados:

“a) El uso de vivienda unifamiliar.

b) Los usos vinculados a actividades declaradas de interés general”.

El artículo 97.2.a) de las NNSS vigentes, otorgan un uso condicionado a pequeñas infraestructuras situados en zona ARIP siempre y cuando se justifique la necesidad de ubicación dentro de esta área y que obtengan la declaración de interés general.

El artículo 20 de la LSR continúa señalando:

1. Las actuaciones que no comporten la ejecución de obras de las que resulten nuevos edificios o instalaciones o afecten a alguno ya existente, se efectuarán de acuerdo con lo que disponga la normativa sectorial o la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando supongan la implantación sobre los terrenos de construcciones, instalaciones o elementos móviles o prefabricados susceptibles de algún uso de los contemplados en esta Ley, deberán someterse a los mismos requisitos y procedimientos de autorización definidos para las actuaciones que comporten edificaciones de nueva planta.

2. Las actuaciones que supongan la ejecución de obras en edificaciones o instalaciones existentes precisarán, para su realización, las licencias y autorizaciones que resulten oportunas en aplicación de la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando afecten a edificios o instalaciones sometidos a un régimen específico de protección y en los casos que prevé el título IV de esta Ley, será necesaria, además, la autorización previa de la comisión insular de urbanismo respectiva, en los términos que se concreten en dicho título.

3. Cuando una actividad relacionada con las actuaciones a que se refieren los puntos 1 y 2 anteriores conlleven la modificación, en cuanto a su naturaleza o características del uso actual de los terrenos, edificaciones o instalaciones, deberá someterse, para la autorización, a los requisitos y procedimientos definidos para las que suponen nuevas edificaciones. Se estimará que concurre tal supuesto, además de cuando así se especifique, cuando se dote a los terrenos, edificios o instalaciones, de características, dependencias o servicios impropios del uso actual.



Ajuntament d' Andratx

4. Las actuaciones que supongan la construcción de edificaciones o instalaciones de nueva planta se someterán, para su autorización, no solamente a los requisitos y procedimientos establecidos por la normativa general reguladora de los usos, obras y actividades, sino también a los definidos en esta Ley, según el uso al que se vinculen y de acuerdo con lo que dispone el título IV”.

CUARTO. En virtud del artículo 26 de la LSR, será necesaria la declaración de Interés General por parte del Consell de Mallorca:

“1. Las actividades relacionadas con usos no prohibidos, distintos de los admitidos o del de vivienda unifamiliar, solamente podrán autorizarse cuando resulten declaradas de interés general por la comisión insular de urbanismo respectiva, o por el Gobierno de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, en los casos contemplados por el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de Atribución de Competencias a los Consejos Insulares en Materia de Urbanismo y Habitabilidad.

2. La declaración de interés general se puede otorgar a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones de los usos que se establezcan en los instrumentos de ordenación territorial y urbanísticos, trasciendan los meros intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en caso que supongan actuaciones de construcción, edificación o instalación, resulten de ubicación necesaria en el suelo rústico por su vinculación funcional directa. Los consejos insulares podrán regular específicamente la adecuación del concepto de interés general en cada isla sin perjuicio de los establecido en esta Ley”.

QUINTO. El artículo 151.2 de la LUIB establece que: *“Junto con la solicitud se aportarán las autorizaciones o los informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia”.* Y el artículo 147.1 a) de la norma prevé que serán nulas de pleno derecho las licencias urbanísticas que *“se hayan otorgado sin la incorporación al expediente de las autorizaciones o de los informes concurrentes que sean preceptivos de acuerdo con esta ley u otra normativa sectorial aplicable”.*

Por este motivo, debe denegarse la licencia urbanística solicitada ya que la Comisión Insular de Urbanismo ha declarado desistido el trámite de solicitud de la Declaración de Interés General preceptiva para la concesión de la licencia.

SEXTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, n.º 1625/2023, de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 26 de 112



Ajuntament d' Andratx

19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

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

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. DENEGAR la licencia de obras sin proyecto para la realización de una regata en suelo rústico protegido para el paso de canalizaciones del depósito de Andratx, ubicado en el Polígono 8, Parcela 16 de Andratx, con referencia catastral 07005A008000160000RU, proyecto firmado por el Ingeniero Técnico Industrial, D. Javier Guillermo Moreno Pons, sin visado colegial, expediente n.º 3792/2023, solicitado por la AGENCIA BALEAR DE L'AIGUA I QUALITAT AMBIENTAL (ABAQUA) en tanto que la Comisión Insular de Urbanismo ha dictado acuerdo de desistimiento de la solicitud de Declaración de Interés General, preceptiva para la concesión de la licencia.

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

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

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

TERCERO. Dar traslado del expediente a la Comisión Insular de Urbanismo.

Expedient 6798/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic			
Favorable	Tipus	de votació:	Tipus de majoria: Unanimitat



Ajuntament d' Andratx

	Ordinària			
	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. 6798/2023, relatiu a la sol·licitud de **llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina**, situat al Camí PLA DE SON LLARG 10, 07157, Port d'Andratx amb referència cadastral 7483008DD4778S0001DA i 7483007DD4778S0001RA, sol·licitat per JOCHEN FINKEMEIER, 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 4 d'agost de 2023, JOCHEN FINKEMEIER presenta sol·licitud de llicència d'obres del projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, situat al Camí PLA DE SON LLARG 10, 07157, Port d'Andratx amb referència cadastral 7483008DD4778S0001DA i 7483007DD4778S0001RA, amb registre d'entrada núm. 2023-E-RE-7266.

SEGON. El 21 d'agost de 2023 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

TERCER. El 24 d'agost de 2023, l'interessat presenta la documentació requerida amb registre d'entrada núm. 2023-E-RE-7871.

QUART. El 23 d'octubre de 2023 s'emet un segon requeriment d'esmena de deficiències on es sol·licita el formulari d'autorització d'AESA per remetre al Ministeri de Foment, en tant que la parcel·la es troba dins una zona d'afectació d'AESA i del Consell de Mallorca.

CINQUÈ. El 24 d'octubre de 2024 es remet el projecte bàsic al Consell de Mallorca, amb registres de sortida núm. 2023-S-RC-3434 i 2023-S-RC-3435.

SISÈ. En la mateixa data, l'interessat presenta el formulari d'AESA amb registre d'entrada núm 2023-E-RE-10307.

SETÈ. El 13 de desembre de 2023, es remet l'Autorització d'AESA de data de 12 de

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWV6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 28 de 112



Ajuntament d' Andratx

desembre de 2023, amb registre d'entrada núm. 2023-E-RC-7165, que estableix els següents condicionants:

«CONDICIONADO A

No superar los valores de altura y elevación indicados en las tablas anteriores para la vivienda y para la grúa torre, 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 las mismas, así como los medios auxiliares que puedan ser necesarios durante la instalación de la grúa torre.

Si es necesaria la utilización de otros 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».

VUITÈ. El 27 de desembre de 2023, es remet l'informe del Consell de Mallorca de data de 20 de desembre de 2023, amb registre d'entrada núm 2023-E-RC-7361 que informa favorablement de les obres de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina, a la carretera Ma-1022 camí Pla de Son Llarg 10, en el terme municipal d'Andratx, sempre que compleixi els condicionants establerts a l'informe i que són els següents:

«1. Per a l'elaboració d'aquest document s'ha considerat la classificació urbanística referida a l'assumpte d'acord amb la informació que consta al Mapa Urbanístic de les Illes Balears (MUIB) del Govern de les Illes Balears (http://muib.caib.es/mapurbibfront/visor_index.jsp#). 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.

2. L'informe 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 del Consell de Mallorca que s'ocupin amb l'obra. Aquest informe no suposarà l'assumpció per part d'aquesta Administració pública de cap mena de responsabilitat respecte del titular o de tercers.

3. El present informe té un termini de validesa de TRES (3) anys a partir del dia

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWVX6XP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 29 de 112



Ajuntament d' Andratx

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.

*4. 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'informe. Per poder complir aquest requisit, **l'esmentat informe haurà d'estar a l'obra durant tota la seva durada.***

5. Aquest informe s'atorga a títol de precari en la part que afecti a terrenys titularitat del Consell de Mallorca, sense perjudici de tercers i salvant els drets preexistents damunt els terrenys o els bens.

6. Aquest informe s'emet als únics efectes del que preveu la Llei 5/1990, de 24 de maig, de Carreteres de la C.A.I.B., en conseqüència no eximeix de l'obligació obtenir les llicències i autoritzacions que la legislació vigent exigeixi en virtut de les competències concurrents atribuïdes a aquesta o a d'altres Administracions públiques.

7. El titular del present informe està obligat a mantenir en bon estat d'ús i neteja les instal·lacions autoritzades. El personal al servei d'aquest Departament podrà inspeccionar les mateixes per comprovar el seu correcte manteniment.

8. No es permetrà l'acumulació de materials ni d' escombraries sobre la calçada, vorals, cunetes i voravies, ni dificultar amb l'execució de les obres el trànsit, excepte que excepcionalment s'hagi d'activar la clàusula 10.

9. El pla de treball haurà d'incloure les fases d'execució necessàries per a l'ús del trànsit rodat, no autoritzant-se en cap cas la seva interrupció.

10. Si amb motiu de les obres el trànsit s'ha de veure afectat, abans del començament s'haurà de recaptar la conformitat de l'organisme gestor del trànsit, sent la Policia Local a àmbit municipal.

11. El domini públic viari de les vies que formen part de la Xarxa de Carreteres de titularitat de Consell de Mallorca que són travesseres o trams urbans quedarà delimitat per l'aresta exterior de l'esplanació. En els casos on hi hagi voravia, independentment que com i quina Administració va obtenir els terrenys necessaris per a la seva construcció, l'aresta exterior de l'esplanació serà coincident amb la



Ajuntament d' Andratx

vorada quedant, la voravia, exclosa de la franja de domini públic viari de titularitat del Consell de Mallorca.

12. D'acord amb l'article 32.1 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, en les travesseres els plans urbanístics establiran les zones de domini públic, reserva i protecció que coincidiran en una sola.

13. D'acord amb l'article 35.2 de la Llei 5/1990 de Carreteres de la CAIB, no es permetran més accessos que els contemplats en els instrument urbanístics.

*14. La demolició es farà cap a l'interior del solar, d'acord amb el projecte presentat, prenent-se les reglamentàries mesures de seguretat i abalisament, tant diürn com nocturn, que permeti el lliure pas de vianants i de vehicles. **En cap cas es permetrà la instal·lació de contenidor de residus procedents de la demolició a l'entorn de la carretera Ma-1022 fora de solar, per suposar una manca de seguretat per als usuaris de la via.***

15. Les portes i finestres de la planta baixa s'obriran cap a l'interior de l'edifici.

16. Les aigües de les teulades no vessaran directament a la via pública, sinó que seran recollides convenientment mitjançant canals i tubs de davallada fins a conduir-les a la claveguera més pròxima.

17. Tota obra o element auxiliar que sobresurti de la línia de la façana, a una alçada de cinc metres damunt la calçada, tindrà com a màxim cinquanta centímetres menys que l'amplada de la voravia.

18. En cas de fer connexions a subministres que envaeixen la calçada de la carretera, s'haurà de demanar una nova sol·licitud a aquesta Direcció Insular.

19. En cas de modificació substancial del projecte d'execució respecte al projecte bàsic motiu d'aquest informe, s'haurà demanar una nova sol·licitud a aquesta Direcció Insular.

*20. 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. **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: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 31 de 112



Ajuntament d' Andratx

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

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

23. Només s'autoritzen les obres ressenyades a l'assumpte, d'acord amb la sol·licitud presentada i ajustant-se al pla d'alineacions aprovat, 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.

24. 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.

25. 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.»

NOVÈ. El 24 de setembre de 2025, l'interessat presenta l'informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, amb registre d'entrada núm 2025-E-RE-1229, on s'indica que «el projecte no es troba a zona d'afectació per domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció (servitud, policia), ni per zones inundables o potencialment inundables, d'acord amb l'LA, l'RDPH i el PHIB vigents».

DESÈ. El 15 de gener de 2026, l'Arquitecta municipal emet informe tècnic amb deficiències.

ONZÈ. El 25 de febrer de 2026, l'interessat presenta documentació de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-2513.

DOTZÈ. En la mateixa data, s'emet un segon informe tècnic de deficiències.

TRETZÈ. El 10 de març de 2026, l'interessat presenta documentació de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm 2026-E-RE-3000.

CATORZÈ. El 16 de juliol de 2026 l'Arquitecta municipal emet informe tècnic

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 32 de 112



Ajuntament d' Andratx

favorable que es transcriu a continuació:

«1. NATURESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA 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)

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: **UNIFAMILIAR (PA.U1)**

Parcel·la mínima 1.000,00m²

Façana mínima 20m (8m en cul-de-sac)

Ocupació màxima 30%

Aprofitament màxim 0,33m²/m² sobre terreny o *0,40m²/m² per parcel·les inferiors a 1.000m² i 0,33m²/m² sota terreny

sup. màxima per edifici 700m² (sobre terreny)

Alçada reguladora 7,50m

Alçada total 10,50 (*Només 8,50 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 2 sobre terreny/ 1 sota terreny

Tipus d'ordenació aïllada

Reculades A carrer o ELP 4/ a mitjanera 3m



Ajuntament d' Andratx

Separació entre edificis 6m (si la suma de les seves superfícies és superior a 700m²)

Àrea enjardinada mínima 40%

Índex d'ús residencial 1 habitatge / 1.000 m²

3. ORGANISMES AFECTATS:

AESA: Consta informe de l'AESA, de dia 12 de desembre de 2023, per a la construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat i la instal·lació d'una grua torre, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 14,50 msnm i amb una altura de 25,15 msnm. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 39,65 msnm, inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'escala, etc

Recursos Hídrics: Consta informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 3 de setembre de 2025, segons el qual es conclou que l'àmbit de les actuacions, no es troba afectat per domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció (servitud, policia), ni per zones inundables o potencialment inundables, d'acord amb l'LA, l'RDPH i el PHIB vigents.

Carreteres: Consta informe favorable condicionat, a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe, del Departament de Mobilitat i infraestructures de la Direcció Insular d'infraestructures de data 20 de desembre de 2023.

Observacions: En cas de fer connexions a subministres que envaeixen la calçada de la carretera, s'haurà de demanar una nova sol·licitud al Servei d'Explotació i Conservació de la Direcció Insular d'Infraestructures (Segons informe de Carreteres).

4. EXPEDIENTES RELACIONATS:

6793/2023: projecte d'enderroc d'un habitatge unifamiliar aïllat (atorgada per acord de la JGL de data 29.11.2024)

1938/2025: Certificat d'alineacion de la parcel·la cadastral
7483008DD4778S0001DA

1940/2025: Certificat d'alineacion de la parcel·la cadastral
7483007DD4778S0001RA



Ajuntament d' Andratx

8861/2025: Llicència de primera ocupació de 6793/2023 (atorgada per Decret de la Regidora Delegada de l'Àrea d'Urbanisme, de data 6.03.2026).

5.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres a executar: 1.855.203,64 € (inclou capítol de seguretat i salut de 22.269,39 €)

Terminis: Inici de les obres: 6 mesos

termini de finalització: 36 mesos

5. INFORME TÈCNIC:

Consideracions tècniques:

1. Es tracta d'un projecte bàsic per la construcció d'un habitatge unifamiliar aïllat amb piscina i annex, a la situació de l'encapçalament.
2. Segons nota registral aportada la superfície de parcel·la és de 1.957,92m2 i segons cadastre son dues parcel·les separades (amb una superfície total de 1.980m2). El projecte es justifica segons una superfície lleugerament inferior a la registral, 1957,00m2.
3. Sobre la parcel·la existia una edificació de la que consta atorgada la corresponen llicència d'enderroc (expedient 6793/2023) i la llicència de primera ocupació acreditant l'efectiu enderroc de l'habitatge existent (expedient 8861/2025).
4. Vista la documentació presentada per la subsanació de les deficiències, amb número de registre 2026-E-RE-3000, Projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, sense visar, redactat per l'arquitecte Cesar P. Marcaccioni Mulet, s'informa que s'han esmenat totes les deficiències dels anteriors informes tècnics i que aquest compleix essencialment amb tot l'establert per la normativa urbanística vigent.

Conclusió

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, presentat amb número de registre 2026-E-RE-3000 de data 10/03/2026, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte Cesar P. Marcaccioni Mulet sempre que es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENW6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 35 de 112



Ajuntament d' Andratx

Aquest llicència queda CONDICIONADA al compliment dels següents punts:

- la part diàfana del tancament de parcel·la ha de tenir una permeabilitat mínima del 25%.*
- al compliment de les condicions indicades als informes o autoritzacions d'altres organismes.*

Observació: Segons nota registral aportada la superfície de parcel·la és de 1.957,92m² i segons cadastre son dues parcel·les separades (amb una superfície total de 1.980m²). El projecte es justifica segons una superfície lleugerament inferior a la registral, 1957,00m², es fa l'observació que seria recomanable procedir a la coordinació en el registre i cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.»

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 indica el següent:

«AESA: Consta informe de l'AESA, de dia 12 de desembre de 2023, per a la construcció de l'habitatge unifamiliar aïllat i la instal·lació d'una grua torre, condicionat a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe. La cota d'implantació de l'habitatge és de 14,50 msnm i amb una altura de 25,15 msnm. La cota d'elevació màxima de l'edifici és de 39,65 msnm, inclosos tots els elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'escala, etc

Recursos Hídrics: Consta informe de la Direcció General de Recursos Hídrics, de data 3 de setembre de 2025, segons el qual es conclou que l'àmbit de les actuacions, no es troba afectat per domini públic hidràulic de les aigües superficials, ni per les seves zones de protecció (servitud, policia), ni per zones inundables o potencialment inundables, d'acord amb l'LA, l'RDPH i el PHIB vigents.



Ajuntament d' Andratx

Carreteres: Consta informe favorable condicionat, a les prescripcions que l'organisme estableix en el seu informe, del Departament de Mobilitat i infraestructures de la Direcció Insular d'infraestructures de data 20 de desembre de 2023.

Observacions: En cas de fer connexions a subministres que envaeixen la calçada de la carretera, s'haurà de demanar una nova sol·licitud al Servei d'Explotació i Conservació de la Direcció Insular d'Infraestructures (Segons informe de Carreteres).»

SEGON. D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 16 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable del "projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina, presentat amb número de registre 2026-E-RE-3000 de data 10/03/2026, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte Cesar P. Marcaccioni Mulet sempre que es doni compliment a les normes i condicions establertes a la llicència.

Aquest llicència queda CONDICIONADA al compliment dels següents punts:

- *la part diàfana del tancament de parcel·la ha de tenir una permeabilitat mínima del 25%.*
- *al compliment de les condicions indicades als informes o autoritzacions d'altres organismes."*

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

«d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació».

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



Ajuntament d' Andratx

Entitats Locals, qui subscriu eleva la següent

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- ATORGAR la llicència urbanística al **projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina**, presentat amb número de registre 2026-E-RE-3000 de data 10/03/2026, projecte sense visar, redactat per l'arquitecte Cesar P. Marcaccioni Mulet, situat al Camí PLA DE SON LLARG 10, 07157, Port d'Andratx amb referència cadastral 7483008DD4778S0001DA i 7483007DD4778S0001RA, sol·licitat per JOCHEN FINKEMEIER, 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:

- la part diàfana del tancament de parcel·la ha de tenir una permeabilitat mínima del 25%.
- al compliment de les condicions indicades als informes o autoritzacions d'altres organismes

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

- Classificació del Sòl: SÒL URBÀ
- Zonificació: UNIFAMILIAR (PA.U1)

2. PRESSUPOST

- El pressupost d'execució material de les obres és d'**1.855.203,64 €** (inclou capítol de seguretat i salut de 22.269,39 €): un milió vuit-cents cinquanta-cinc mil dos-cents tres euros amb seixanta-quatre cèntims

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026



Ajuntament d' Andratx

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).

•

5. OBSERVACIONS

Segons nota registral aportada la superfície de parcel·la és de 1.957,92m² i segons cadastre son dues parcel·les separades (amb una superfície total de 1.980m²). El projecte es justifica segons una superfície lleugerament inferior a la registral, 1957,00m², es fa l'observació que seria recomanable procedir a la coordinació en el registre i cadastre de la parcel·la amb les dades adoptades al projecte.

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 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



Ajuntament d' Andratx

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'interessat haurà de presentar el projecte d'execució. ajustat a les determinacions del projecte bàsic, en el termini màxim de **nou mesos** des de la concessió d'aquesta llicència, segons l'article 152.5 de la LUIB. La falta de presentació del projecte d'execució en aquest termini implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes de la llicència concedida, i en aquest cas haurà de sol·licitar-se una nova llicència.

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



Ajuntament d' Andratx

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 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 d'**1.855.203,64 € (inclou capítol de seguretat i salut de 22.269,39 €): un milió vuit-cents cinquanta-cinc mil dos-cents tres euros amb seixanta-quatre cèntims**

Expedient 6841/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
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

En relació amb l'expedient n. **6841/2024**, relatiu a la sol·licitud de llicència d'obres del **projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina**, situat a C/ Des Salinar, 11, Camp de Mar, (TM Andratx) , amb referència cadastral 0666602DD5706N0001TX, sol·licitat per Architecture Passionately Managed 2023 SLU, 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 2 d'agost de 2024, ARCHITECTURE PASSIONATELY MANAGED 2023 SLU presenta sol·licitud de llicència urbanística del projecte bàsic d'habitatge



Ajuntament d' Andratx

unifamiliar aïllat amb piscina, situat a C/ Des Salinar, 11, Camp de Mar, (TM Andratx) , amb referència cadastral 0666602DD5706N0001TX, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-8846.

SEGON. El 26 de maig de 2025 s'emet informe tècnic de deficiències.

TERCER. El 21 de juliol de 2025, l'interessat presenta documentació de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-9755.

QUART. El 17 d'octubre de 2025, s'emet informe tècnic amb deficiències.

CINQUÈ. El 4 de març de 2026, el promotor de les obres aporta documentació relativa a la subsanació de deficiències, amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-2729.

SISÈ. El 14 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic FAVORABLE CONDICIONAT que es transcriu a continuació:

«1. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA ACTUACIÓ:

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).

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 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.

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS.

Classificació del Sòl: **URBÀ (CM·U1)**

Zonificació: **UNIFAMILIAR (U)**

3. EXPEDIENTES RELACIONATS:



Ajuntament d' Andratx

LO 206/1970: arreglar porqueres, estany, vaqueria i teula en mal estat. Llicència atorgada per CMP en sessió celebrada en data 12/11/1970.

PARC 015/1994: Parcel·lació. Segregació de solar en 5 parcel·les entre les quals queden la 4 i la 5. Llicència atorgada 30-12-94.

MA 115/1996: Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina al solar 4. Llicència atorgada en data 27-09-1996. Les posteriors modificacions i ampliacions foren atorgades en data 26-09-1997 i 04-12-1998.

PARC 018/1997: Modificació de parcel·lació dels solars 4 i 5. Llicència atorgada en data 10-10-1997.

CFO 029/1999 de MA 115/1996: atorgat en data 25-05-1999.

Sembla que aquí es demana una parcel·lació que no es concedeix, però al següent projecte de legalització agrupen els solars 4 i 5 atès que a la fitxa urbanística surten sumats.

LG 028/2002: Legalització de reforma i ampliació d'edifici annex a habitatge unifamiliar aïllat. Llicència atorgada el 27-09-2002.

CP 56/2018: Talar un pi.

3793/2018: Expedient de infracció urbanística. La JGL en sessió celebrada en data 10/09/21 ordena el restabliment de la realitat física alterada.

5171/2019: P. bàsic i executiu de legalització d'ampliacions i piscina a habitatge aïllat. Consta Decret de dia 20/05/24 en el qual es declara la caducitat del procediment per la tramitació d'aquest expedient.

780/2021: comunicació prèvia per la plantació de quatre pins. Arxivada.

2924/2024: enderroc d'habitatge unifamiliar existent. Llicència atorgada per JGL en sessió celebrada en data 11/04/25.

2927/2024: Parcel·lació urbanística. Consta informe tècnic favorable.

3213/2024: Certificat d'alineacions.

4436/2024: Expedient de infracció urbanística. Pendent de iniciació.

6841/2024: P. Bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. En tramitació.



Ajuntament d' Andratx

1892/2026: CFO de 2924/2026. Llicència atorgada per Decret núm. 2026-2970 de data 11/06/26.

4.PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost (PEM) inicial de les obres: **1.943.700,00 €** (No inclou SS)

Pressupost de SS: Es desconeix. Fase de bàsic.

TERMINIS: Inici de les obres: 6 mesos

Execució de les obres: 36 mesos

5. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 02 d'agost de 2024, i amb núm. de registre d'entrada 8846, es va presentar projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina. Es fa requeriment d'esmena de deficiències i es presenta nova documentació en data 05/09/24.

Consideracions tècniques

Revisada la documentació presentada en data 04 de març de 2026 i núm. de registre 2729, la tècnic que subscriu informa:

1. Consta una sol·licitud de llicència de parcel·lació. Aquesta llicència es troba en tramitació amb informe tècnic favorable de data 12/06/2026 i pendent de informe jurídic.
2. La resta de deficiències han estat esmenades.

Conclusions

El projecte bàsic refós d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat pels arquitectes del despatx d'arquitectes mp6 ARQUITECTURA S.L.P., sense visar, amb data de registre d'entrada a aquest ajuntament dia 04 de març de 2026 i núm. de registre 2729, 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 i CONDICIONADA a l'obtenció de la llicència del projecte de parcel·lació (2927/2024) sol·licitat al solar de carrer Salinar, 11.»



Ajuntament d' Andratx

SETÈ. El 10 d'agost de 2026 s'emet Llicència d'obres sense projecte per a la segregació del solar de Camí des Salinar, 11, atorgada per Decret n. 2026-3858, de 7 d'agost de 2026 (expedient 2927/2024)

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 13 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable del *"projecte bàsic refós d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina redactat pels arquitectes del despatx d'arquitectes mp6 ARQUITECTURA S.L.P., sense visar, amb data de registre d'entrada a aquest ajuntament dia 04 de març de 2026 i núm. de registre 2729, 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 i CONDICIONADA a l'obtenció de la llicència del projecte de parcel·lació (2927/2024) sol·licitat al solar de carrer Salinar, 11"*.

L'interessat ha obtingut la Llicència d'obres sense projecte per a la segregació del solar de Camí des Salinar, 11, en data de 10 d'agost de 2026.

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

«d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació».

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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGWNWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 45 de 112



Ajuntament d' Andratx

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 al **projecte bàsic d'habitatge unifamiliar aïllat amb piscina**, situat a C/ Des Salinar, 11, Camp de Mar, (TM Andratx) , amb referència cadastral 0666602DD5706N0001TX, sol·licitat per ARCHITECTURE PASSIONATELY MANAGED 2023 SLU, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència:

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

- *Classificació del Sòl: SÒL URBÀ (CM·U1)*
- *Zonificació: UNIFAMILIAR (U)*

2. PRESSUPOST

- El pressupost de les obres és d'1.943.700,00 € (No inclou SS): UN MILIÓ NOU-CENTS QUARANTA-TRES MIL SET-CENTS EUROS

3. TERMINIS

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

4. NATURALESA URBANÍSTICA DEL SÒL

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).

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 Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29-12-17).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 46 de 112



Ajuntament d' Andratx

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.

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 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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENW6XP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 47 de 112



Ajuntament d' Andratx

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'interessat haurà de presentar el projecte d'execució, ajustat a les determinacions del projecte bàsic, en el termini màxim de **nou mesos** des de la concessió d'aquesta llicència, segons l'article 152.5 de la LUIB. La falta de presentació del projecte d'execució en aquest termini implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes de la llicència concedida, i en aquest cas haurà de sol·licitar-se una nova llicència.

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, 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 **d'1.943.700,00 € (no inclou SS): UN MILIÓ NOU-CENTS QUARANTA-TRES MIL SET-CENTS EUROS**

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGWNW6XP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 48 de 112



Ajuntament d' Andratx

Expedient 9288/2023. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
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

En relació amb l'expedient n. **9288/2023**, relatiu a la sol·licitud de llicència d'obres del **projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge adossada a mitgera**, situat a C/ S'ESTANYERA, 12, SA COMA, amb referència cadastral 1316309DD5811N0001PG, sol·licitat per FRANCISCO JAVIER ALEMANY LLODRA, 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 30 d'octubre de 2023, FRANCISCO JAVIER ALEMANY LLODRA presenta sol·licitud de llicència urbanística del projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge adossada a mitgera, situat a C/ S'ESTANYERA, 12, SA COMA, amb referència cadastral 1316309DD5811N0001PG, amb registre d'entrada núm. 2023-E-RE-10570.

SEGON. El 13 de novembre de 2024 s'emet informe tècnic de deficiències.

TERCER. El 14 d'octubre de 2025, l'interessat presenta documentació de subsanació de deficiències amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-13224.

QUART. El 13 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic favorable de la sol·licitud de llicència d'obres que es transcriu a continuació:

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



Ajuntament d' Andratx

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 (SA COMA)

Qualificació: U2 – UNIFAMILIAR

2.- PARÀMETRES URBANÍSTICS DEL PLANEJAMENT:

1. Parcel·la mínima:.....500 m2
2. Façana mínima:.....20 m
3. Coeficient d'ocupació:.....30%
4. Coeficient d'aprofitament sobre terreny:0,66 m2/m2
5. Coeficient d'aprofitament sota terreny:.....0,30 m2/m2
6. Altura reguladora màx:.....7,5 m
7. Altura total màx.:.....10,5 m
8. Nº màx. de plantes sobre terreny:.....2 (PB+1PP)
9. Nº màx. de plantes sota terreny:.....1
10. Ordenació:.....
- 10.1.Aïllada.....*si*
- 10.2.Entre mitgeres.....*no*
- 10.3.Adossada només a una mitgera.....*si*
11. Endinsades:



Ajuntament d' Andratx

11.1. A alineació a vial i E.L.P.:.....3 m

11.2. Als límits laterals:.....3 m

11.3. Al límit del fons:.....3 m

En relació al tipus d'ordenació, les edificacions hauran d'adossar-se a una mitjanera o alinear-se amb el carrer, sempre que un dels solars confrontants estigui edificat en aquestes condicions.

12. Àrea enjardinada mínima:.....50%

13. Índex d'intensitat d'us residencial:1 hab/500 m2

3.- EXPEDIENTS RELACIONATS:

LO 1971/148: Reparació de teulada i façana. Aprovada en data 22/07/1971.

PARCEL 16/2005: Agrupació i segregació de dos parcel·les. Atorgada per Decret de Batlia núm. 1440/06 de data 06/10/2006. Favorable condicionada. No s'ha complit la condició.

MA 202/2005: Construcció de piscina (Bàsic i d'execució). Pendent de documentació.

ME 263/2005: Construcció de mur perimetral de 1,60m d'alçada.

4851/2025: Desistiment de la llicència MA 202/2005. Arxivada.

4.- PRESSUPOST DE LES OBRES: 53.511,77. -€ (sense Seguretat i Salut)

5.- TERMINIS:

Termini per començar: 6 mesos.

Termini per acabar: 3 anys.

6.- INFORME TÈCNIC:

Antecedents

Vista la documentació presentada en data 30/10/2023 amb E-RE-10570, es presenta projecte de reforma i ampliació d'habitatge adossat a mitgera. Segons cadastre, l'edificació data de 1950.

Consta expedient de parcel·lació amb núm. d'expedient 16/2005 d'agrupació i



Ajuntament d' Andratx

segregació de dos parcel·les. Es va atorgar per Decret de Batlia núm. 1440/06 de data 06/10/2006, favorable condicionada. No obstant això, no s'ha complit la condició.

Vista la documentació presentada en data 30/10/2023 amb E-RE-10570*,** de projecte de reforma i ampliació d'habitatge adossat a mitgera, en data 13/11/2024 es va informar el següent:*

· «S'haurà que justificar el compliment de l'art 23. 2:

«2. Superfície mínima de parcel·la. Es defineix com la unitat de superfície indispensable per a determinats usos del sòl i que no pot ser objecte de divisió. Les parcel·les mínimes són indivisibles. Aquesta qualitat s'haurà de fer constar al registre de la propietat en el moment d'inscripció de la finca. També són indivisibles aquelles que així ho estableixi la legislació urbanística a causa de les característiques que hi concorrin.

Quan en aquestes NS o en els plans parcials s'estableixi una parcel·la mínima o uns determinats paràmetres d'aquesta, és obligatori complir aquests mínims per poder edificar. **S'exceptuen les parcel·les en sòl urbà que, tot i no complir els mínims corresponents a cada zona, ja estassin escripturades en document públic o ja comptessin amb acte administratiu aprovatori de la parcel·lació o segregació abans del 10 de maig de 2007, data de publicació en el BOIB de les anteriors NS d'Andratx.»**

· Segons la memòria del projecte es tracta d'una reforma integral de l'habitatge existent i per això s'haurà de complir amb l'Art. 62.1:

«Article 62. Recollida i tractament de les aigües pluvials

1. A les noves edificacions, els canvis d'ús i les reformes integrals de les edificacions existents és obligatori recollir l'aigua de pluja amb conducció a aljub de capacitat adequada a la superfície de recollida, **a raó de 1 m3 per cada 10 m2 de coberta de l'edificació, amb un mínim de 10 m3.»**

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 14/10/2025 amb registre núm. 2025-S-RE-15982, amb visat del COAIB núm. 11/11108/25 de data 13/10/2025, les deficiències requerides a l'informe anterior han quedat resoltes.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 52 de 112



Ajuntament d' Andratx

Conclusió

*En base a l'exposat anteriorment, aquest tècnic **INFORMA FAVORABLEMENT al projecte refós presentat en data 14/10/2025 amb registre núm. 2025-S-RE-15982, amb visat del COAIB núm. 11/11108/25 de data 13/10/2025, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques.***

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 13 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable del "*projecte refós presentat en data 14/10/2025 amb registre núm. 2025-S-RE-15982, amb visat del COAIB núm. 11/11108/25 de data 13/10/2025*".

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

«d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació».

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 53 de 112



Ajuntament d' Andratx

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- ATORGAR la llicència urbanística al **projecte bàsic de reforma i ampliació d'habitatge adossada a mitgera**, presentat en data 14/10/2025 amb registre núm. 2025-S-RE-15982, amb visat del COAIB núm. 11/11108/25 de data 13/10/2025, situat a C/ S'ESTANYERA, 12, SA COMA, amb referència cadastral 1316309DD5811N0001PG, sol·licitat per FRANCISCO JAVIER ALEMANY LLODRA, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència:

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

- *Classificació del Sòl: SÒL URBÀ(SA COMA)*

Qualificació: U2 – UNIFAMILIAR

2. PRESSUPOST

- El pressupost de les obres és de 53.511,77. € (sense Seguretat i Salut): CINQUANTA-TRES MIL CINC-CENTS ONZE EUROS AMB SETANTA-SET CÈNTIMS D'EURO

3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos

- Termini de finalització de les obres: 3 anys

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)

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENW6XP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 54 de 112



Ajuntament d' Andratx

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. 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 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGEMWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 55 de 112



Ajuntament d' Andratx

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'interessat haurà de presentar el projecte d'execució, ajustat a les determinacions del projecte bàsic, en el termini màxim de **nou mesos** des de la concessió d'aquesta llicència, segons l'article 152.5 de la LUIB. La falta de presentació del projecte d'execució en aquest termini implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes de la llicència concedida, i en aquest cas haurà de sol·licitar-se una nova llicència.

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, 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 (**sense Seguretat i Salut**) bascendeix a la quantitat

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGWNWXP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 56 de 112



Ajuntament d' Andratx

de: **53.511,77 € CINQUANTA-TRES MIL CINC-CENTS ONZE EUROS AMB SETANTA-SET CÈNTIMS D'EURO**

Expedient 2919/2024. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic				
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

En relació amb l'expedient n. **2919/2024**, relatiu a la sol·licitud de llicència d'obres amb projecte bàsic de **construccions agràries i ramaderes**, situat al Polígon 5, part de la parcel·la 170, amb referència cadastral 07005A005001700000RF i Polígon 7, parcel·la 422, amb referència cadastral 07005A007004220000RS, sol·licitat per OTTO HARTMUT, s'emet el següent INFORME PROPOSTA D'ACORD A LA JUNTA DE GOVERN LOCAL, de conformitat amb amb l'article 151 de la Llei 12/2017, de 29 de desembre, d'Urbanismo de les Illes Balears i de l'article 254 del Reglament General de la LUIB, i d'acord amb els següents

ANTECEDENTS

PRIMER. El 7 de març de 2023 l'interessat va sol·licitar llicència urbanística per demolir parcialment una nau magatzem d'ús agrícola ubicada a la parcel·la 170 del polígon 5 d'Andratx amb la finalitat de restablir la realitat física alterada (expedient relacionat 4545/2023), amb registre d'entrada núm. 2023-E-RE-2119. Aquest procediment es va declarar caducat en data de 28 d'agost de 2025 pel Decret n. 2025-3841 en tant que l'interessat no va subsanar les deficiències notificades el 24 d'agost de 2024 dins del termini indicat.

SEGON. El 29 de febrer de 2024, l'interessat sol·licita llicència municipal d'obres per un projecte bàsic de construccions agràries i ramaderes a la per construir unes quadres i un magatzem agrícola a la parcel·la 170 del polígon 5 i a la parcel·la 422 del polígon 7, amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-2418.

TERCER. El 3 d'abril de 2024 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

QUART. El 22 d'abril de 2024 l'interessat presenta documentació amb registre d'entrada núm 2024-E-RE-4767.



Ajuntament d' Andratx

CINQUÈ. L'11 d'octubre de 2024 l'interessat presenta registre d'entrada núm 2024-E-RE-11562 on aporta l'informe favorable que ha emès el Servei de Reforma i Desenvolupament Agrari de data de 9 d'octubre de 2024 i l'informe de la Direcció General de Medi Natural i Gestió Forestal de 29 d'abril de 2024 on:

«s'informa el següent com a administració competent en matèria forestal:

- Sense cap inconvenient o consideració específica amb relació al risc d'incendi forestal, tot i que en qualsevol cas, durant la realització de les obres caldrà complir el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal, especialment pel que fa a les mesures de prevenció durant l'època de perill d'incendi forestal i les accions conjunturals de prevenció (art. 8 2.c).

- També recordar que l'acompliment de les mesures incloses en aquest informe no exclou de la responsabilitat dels propietaris/promotors en el compliment de la legislació específica adient i en l'ús responsable dels mitjans que puguin ser causants d'un incendi forestal o dels danys que un incendi forestal pugui causar.»

SISÈ. El 5 de desembre de 2024, amb registre de sortida 2024-S-RC-4233, es remet l'expedient a la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural on es sol·licita informe de la Direcció General de Recursos Hídrics al tractar-se d'una zona APR de Risc d'Esllavissament.

SETÈ. El 5 de desembre de 2024, amb registre de sortida 2024-S-RC-4242, es remet l'expedient a la Conselleria de Medi Ambient i Territori on es sol·licita informe al tractar-se d'una zona APR d'Erosió.

VUITÈ. El 10 de desembre de 2024 s'emet nou requeriment de subsanació de deficiències on s'exposa el següent respecte els organismes afectats:

«Examinado el expediente número 2919/2024, incoado ante este Ayuntamiento por SON HEURA SL, correspondiente a la solicitud de CONSTRUCCIONES AGRÀRIES I RAMADERES, obras sitas en Poligono 5 parte de la Parcela 170 y Poligono 7 Parcela 422 de l Catastro de Rústica de este término municipal, se observa que, para la tramitación de su solicitud.- Y Vista la Revisión de Organismos por la Arquitecta Técnica de fecha 08/11/2024, se ha podido comprobar que las parcelas están afectados por los siguientes Organismos :



Ajuntament d' Andratx

- Conselleria de Medi- Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears. Direcció General d'Espais Naturals i Biodiversitat., (APR Incendis i Zones ZAR), ya hay Informe de fecha 29/08/2024 "No Precisa Autorización".-

- Conselleria de Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Alimentació, ya hay Informe de fecha 16/09/2024 "FavorableCondicionada".

- Conselleria de Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears.Direcció General de Recursos Hídrics, (APR Esllavissament i Erosió), solicitadó por el Departamento de Urbanismo en fecha 05-12-24

- Consellería de Medi Ambient i Territori del Govern de les Illes Balears – Direcció General de Recursos Hidrics, (Zona de Policia Llei d'Aigües), por lo que deberá presentar:

- El Modelo Oficial de so.licitud de la DG de Recursos Hídrics debidamente rellenado por el Promotor, (se adjunta modelo), y presentarlo previamente en la Dirección General de Recursos solicitando la Autorización Y presentar el Justificante del Registro General de Entrada en estas oficinas municipales»

NOVÈ. El 12 de desembre de 2024, l'interessat presenta l'annex signat, amb registre d'entrada núm. 2024-E-RE-14376.

DESÈ. El 9 de març de 2026, OTTO HARTMUT sol·licita que no es procedeixi a l'arxiu de l'expedient de llicència d'obres 2919/2024 fins que no es resolgui la legalització de l'edificació existent fora d'ordenació, amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-2974.

ONZÈ. El 20 de març de 2026, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-3644, adjunta un annex aclaratori amb número de visat V202500567.

DOTZÈ. El 26 de juny de 2026, l'Arquitecta municipal emet informe desfavorable que es transcriu a continuació:

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

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX - NS'23

Aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en data 5 de maig de 2023, (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 59 de 112



Ajuntament d' Andratx

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB)

Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29.12.2017).

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 núm. 51, de 22.04.2023).

MOD. NÚM. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 11 de maig de 2023 (BOIB núm. 73, de 03.06.2023).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

*Classificació del Sòl: **SÒL RÚSTIC PROTEGIT***

*Qualificació / Categoria: **ANEI / AANP / APT Carreteres, APR Incendis, Esllavissament, Erosió / UP 1***

3. ORGANISMES AFECTATS

1. APR Incendis

Consta l'informe favorable de la DG de Medi Natural i Gestió Forestal de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural de data 29/04/2024.

APR Esllavissament

Consta ofici municipal de data 05/12/2024 per sol·licitar a la DG de Recursos Hídrics l'emissió de l'informe preceptiu. A dia d'avui no s'ha rebut resposta per la qual cosa, de conformitat amb l'article 179.c) de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local dels Illes Balears, s'entén favorable.

APR Erosió

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



Ajuntament d' Andratx

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

5. Vulnerabilitat d'aqüífers

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

6. *El sistema de tractament de les aigües residuals ha de complir amb el que estableix el Pla Hidrològic de les Illes Balears.*
7. *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.*

8. Zona de policia de la Llei d'Aigües

El projecte necessita l'autorització de la DG de Recursos Hídrics de la Conselleria de la Mar i del Cicle de l'Aigua, no aportada a l'expedient.

Agricultura i Ramaderia

Consten els informes favorables de la DG d'Agricultura, Ramaderia i Desenvolupament Rural de la Conselleria d'Agricultura, Pesca i Medi Natural de dates 17/06/2024 i 16/09/2024, en relació amb les noves edificacions i l'exoneració de les condicions urbanístiques d'edificabilitat, ocupació, aprofitament màxim, volum, altura màxima, altura total i emplaçament (separació entre edificis i a parts).

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWX6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 61 de 112



Ajuntament d' Andratx

4. EXPEDIENTS RELACIONATS

LO 107/1985 Canvi canyes per revoltons, reteulat 80 m², reparació façana i pisos, enrajolat bany 19 m². Llicència atorgada per la Corporació Municipal en data 13/05/1985.

LO 097/1986 Celler d'elaboració i criança de vins. Llicència atorgada per la Corporació Municipal en data 07/04/1987.

LO 103/1988 Restauració de 325 m² de teulada. Llicència atorgada per la Corporació Municipal en data 21/03/1988.

LO 182/1988 Reforma de planta 1a d'un edifici aïllat per transformar en restaurant. Renúncia acceptada per la Comissió de Govern en data 09/05/1988.

LO 226/1988 Reforma de part de la planta 1a d'un edifici aïllat per a ús agrícola. Llicència atorgada per la Corporació Municipal en data 27/06/1988.

MA 250/1998 Construcció d'una nau magatzem d'ús agrícola. Llicència atorgada per la Comissió de Govern en dates 17/09/1999 (PB) i 07/04/2000 (PE).

MA 051/2002 Reforma i ampliació de magatzem per ús agrari. Pendent de documentació.

LOCP 4545/2023 Demolició de nau magatzem per al restabliment de la realitat física alterada. Caducada per Decret núm. 2025- 3841, de data 28/08/2025.

LOSP 6383/2023 Sondeig i construcció d'un pou. Llicència atorgada per Decret núm. 711/2024 de data 22/02/2024.

CP 6552/2023 Comunicació prèvia de repicat per mitjans manuals baix supervisió d'arquitecte i arqueòleg per a posterior redacció de projecte de reforma. No autoritzada.

LOCP 1688/2024 Restauració conjunt hidràulic de Son Bosc. En tramitació.

LOCP 2737/2025 Reforma d'habitatge unifamiliar aïllat. En tramitació.

CANT 3713/2025 Certificat d'antiguitat. En tramitació.

2041/2026 Consulta de Fons a l'Arxiu.

LOCP 3376/2026 Soterrament LAMT, nou CT prefabricat amb xarxa MT y BT associada. En tramitació.



Ajuntament d' Andratx

5. PRESSUPOST DE LES OBRES

El pressupost d'execució material de les obres és de cinc-cents trenta-quatre mil sis-cents noranta euros amb trenta-vuit cèntims (**534.690,38 €**).

6. INFORME TÈCNIC

Antecedents

En data 07/03/2023, l'interessat va sol·licitar llicència urbanística per demolir parcialment una nau magatzem d'ús agrícola ubicada a la parcel·la 170 del polígon 5 d'Andratx amb la finalitat de restablir la realitat física alterada (expedient relacionat 4545/2023). Es tractava de la nau construïda a l'empara de la llicència MA 250/1998, la qual presenta obres disconformes amb la llicència atorgada.

En data 29/02/2024, l'interessat va sol·licitar llicència municipal d'obres per construir unes quadres i un magatzem agrícola a la mateixa parcel·la, objecte del present expedient.

En data 26/02/2025, la zeladora municipal va realitzar una inspecció a la parcel·la per confirmar-ne l'estat i els usos actuals i va emetre l'informe d'inspecció núm. 069/2025, en el qual va constatar:

- Obres que no s'ajustaven a l'estat actual presentat amb l'expedient 4545/2023.
- Obres executades sense títol habilitant a l'edificació catalogada: les descrites en la CP 6552/2023, no autoritzades per no poder-se acollir al règim de comunicació prèvia.
- No constava sol·licitud de legalització d'aquestes obres.

Se va donar trasllat dels dos expedients a l'ADT en data 13/03/2025.

En data 28/08/2025 es va declarar la caducitat de l'expedient 4545/2023 per Decret núm. 2025-3841.

En data 29/09/2025, l'interessat va presentar un recurs potestatiu de reposició contra la declaració de caducitat del dit expedient, el qual va ser desestimat per Decret núm. 2026-2784, de data 01/06/2026.

En data 09/03/2026, l'interessat va exposar que «actualment es troba en tramitació la legalització d'una edificació existent en situació de fora d'ordenació dins la



Ajuntament d' Andratx

mateixa propietat i , a tal efecte, un tècnic independent ha procedit a redactar i presentar davant aquest Ajuntament la documentació tècnica necessària per a la corresponent legalització» i va sol·licitar que no es procedís a l'arxiu del present expedient de llicència d'obres, mantenint-se'n en curs la tramitació fins que es resolgués la legalització de l'edificació fora d'ordenació.

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 29/02/2024, amb RGE núm. 2024-E-RE-2418, consistent en el projecte bàsic de construccions agràries i ramaderes , i documentació annexa, s'informa:

- 1. L'objecte del projecte és la construcció d'unes quadres i un magatzem agrícola a una parcel·la on hi ha edificacions fora d'ordenació segons l'article 129.2.c) LUIB: edificacions o construccions implantades legalment en les quals s'han executat obres d'ampliació o de reforma o canvi d'ús sense disposar de llicència o amb una llicència que ha estat anul·lada.*

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

Així mateix, es poden autoritzar les obres necessàries per complir les normes de prevenció d'incendis i d'accessibilitat i el Codi Tècnic de l'Edificació.

No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es pot dur a terme cap tipus d'obra, sens perjudici que, des del moment en què no sigui procedent exigir l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística, es puguin fer les obres de reparació a què es refereix la lletra b) anterior».

L'article 242.3 del Reglament LUIB, en relació amb les construccions, edificacions, instal·lacions i usos fora d'ordenació, especifica que:

«A la mateixa parcel·la o solar en què existeixin edificacions o construccions en la situació de fora d'ordenació regulada en l'esmentada lletra c) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, en cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta quan l'esmentada parcel·la o solar constitueixi una



Ajuntament d' Andratx

única unitat de sòl atribuïda exclusivament i excloentment a una persona propietària o a diverses en proindivís».

2. *L'expedient antecedent 4545/2023, incoat en març de 2023 a partir de la sol·licitud de llicència per demolir parcialment la nau magatzem agrícola fora d'ordenació amb la finalitat de restablir la realitat física alterada es va declarar caducat en agost de 2025. D'altra banda, en aquest Ajuntament no consta cap altra sol·licitud de legalització de les edificacions en situació de fora d'ordenació.*
3. *Atesos els punts 1 i 2 anteriors, no es pot autoritzar la implantació de les noves edificacions agropecuàries mentre no s'obtingui la legalització de les edificacions fora d'ordenació i, en no haver cap expedient de legalització en tramitació, no procedeix atendre la petició de l'interessat registrada en data 09/03/2026 (2026-E-RE-2974) de mantenir en curs la tramitació d'aquest expedient fins que es resolgui la legalització de les edificacions fora d'ordenació.*

Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, propòs informar **DESFAVORABLEMENT** el projecte bàsic de 'Construccions agràries i ramaderes', redactat per l'enginyer agrònom Matías Capó Rodríguez, amb visat col·legial núm. V202400306 de data 28/02/2024, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada.»*

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. L'article 129.2 c) de la LUIB considera construccions, edificacions, instal·lacions i usos en situació de fora d'ordenació els següents:

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 65 de 112



Ajuntament d' Andratx

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

Així mateix, es poden autoritzar les obres necessàries per complir les normes de prevenció d'incendis i d'accessibilitat i el Codi Tècnic de l'Edificació.

No obstant això, mentre no s'obtingui la legalització de les construccions o edificacions, en la part il·legal no es pot dur a terme cap tipus d'obra, sens perjudici que, des del moment en què no sigui procedent exigir l'adopció de mesures de restabliment de la legalitat urbanística, es puguin fer les obres de reparació a què es refereix la lletra b) anterior»

I l'article 242.3 del RGLUIBM precisa que:

«Les edificacions o les construccions que es troben en situació de fora d'ordenació, pel fet que, malgrat s'haguessin implantat legalment, s'hi hagin executat obres, d'ampliació o de reforma, o canvi d'ús sense comptar amb llicència o amb llicència que hagi estat anul·lada, d'acord amb la lletra c) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, se sotmeten a les limitacions i prohibicions que s'hi estableixen expressament. A la mateixa parcel·la o solar en què existeixin edificacions o construccions en la situació de fora d'ordenació regulada en l'esmentada lletra c) de l'apartat 2 de l'article 129 de la LUIB, en cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta quan l'esmentada parcel·la o solar constitueixi una única unitat de sòl atribuïda exclusivament i excloentment a una persona propietària o a diverses en proindivís.»

L'interessat no ha obtingut la llicència urbanística sol·licitada el 7 de març de 2023 per per demolir parcialment la construcció existent en situació de fora d'ordenació a la parcel·la 170 del polígon 5 d'Andratx amb la finalitat de restablir la realitat física alterada (expedient 4545/2023) ja que s'ha dictat la caducitat del procediment per Decret de data de 28 d'agost de 2025. Per aquest motiu i en tant que existeixen construccions fora d'ordenació a la parcel·la, «en cap cas no es pot autoritzar la realització de cap obra de nova planta quan l'esmentada parcel·la o solar», de conformitat amb l'article 242.3 del RGLUIBM.

TERCER. D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 26 de juny de 2026 s'emet



Ajuntament d' Andratx

informe de l'Arquitecta municipal on s'exposa que «no es pot autoritzar la implantació de les noves edificacions agropecuàries mentre no s'obtingui la legalització de les edificacions fora d'ordenació i, en no haver cap expedient de legalització en tramitació, no procedeix atendre la petició de l'interessat registrada en data 09/03/2026 (2026-E-RE-2974) de mantenir en curs la tramitació d'aquest expedient fins que es resolgui la legalització de les edificacions fora d'ordenació».

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

«d) Les obres de construcció i d'edificació de nova planta, i qualsevol intervenció en els edificis existents, sempre que els sigui exigible projecte tècnic d'acord amb la Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació. En aquests casos, les llicències han de contenir necessàriament la previsió del nombre d'habitatges o d'establiments. S'han d'entendre per intervencions en els edificis existents les definides com a tals en el Codi tècnic de l'edificació».

CINQUÈ. 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. DENEGAR la llicència d'obres amb projecte bàsic de **construccions agràries i ramaderes**, situat al Polígon 5, part de la parcel·la 170, amb referència cadastral 07005A005001700000RF i Polígon 7, parcel·la 422, amb referència cadastral 07005A007004220000RS, sol·licitat per OTTO HARTMUT, de conformitat amb l'article 242.3 del RGLUIBM.

SEGON. 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



Ajuntament d' Andratx

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 s'hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

No obstant això, l'òrgan de govern resoldrà el que estimi més convenient.

Expedient 2422/2025. Llicència urbanística d'obra amb projecte bàsic i execució				
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

En relació amb l'expedient n. **2422/2025**, relatiu a la sol·licitud de llicència d'obres del **projecte bàsic i executiu de demolició d'edificació existent**, situat a Camí Cala en Cranc, 9, Camp de Mar, amb referència cadastral 9770610DD4797S0001EW, sol·licitat per CASA SOLEADA 2024, S.L., 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 14 de març de 2025, CASA SOLEADA 2024, S.L. presenta sol·licitud de llicència urbanística del projecte bàsic i executiu de demolició d'un habitatge unifamiliar aïllat, situat a Camí Cala en Cranc, 9, Camp de Mar, amb referència cadastral 9770610DD4797S0001EW, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-3323.

SEGON. El 2 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic favorable de la sol·licitud de llicència d'obres que es transcriu a continuació:



Ajuntament d' Andratx

«1. NATURALES A URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE L'ACTUACIÓ

NORMES SUBSIDIÀRIES DEL MUNICIPI D'ANDRATX - NS'23

Aprovades definitivament per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori i Urbanisme, en data 5 de maig de 2023, (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB)

Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29.12.2017).

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 núm. 51, de 22.04.2023).

MOD. NÚM. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 11 de maig de 2023 (BOIB núm. 73, de 03.06.2023).

2. PARÀMETRES URBANÍSTICS

*Classificació del Sòl: **URBÀ***

*Qualificació / Categoria: **CM·U1***

3. EXPEDIENTS RELACIONATS

LO 006/1960 Ampliació d'habitatge 'Casa Soleada'.

LO 088/1973 Reparacions a 'Casa Soleada'.

LO 087/1989 Legalització de piscina i terrassa (prové de l'expedient de suspensió d'obres 108/1988).

033/1990 Reforma i ampliació d'habitatge. Llicència atorgada en data 26/02/1990.

653/1991 Pròrroga de la llicència d'obres 033/1990, atorgada en data 22/11/1991.

MA 054/1993 Modificació del projecte dels expedients 033/1990 i 653/1991. Llicència atorgada en data 09/07/1993.

MA 104/1995 Reforma interior d'una part de l'habitatge. Llicència atorgada en data 15/09/1995.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWV6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 69 de 112



Ajuntament d' Andratx

CFO 053/1997 Primera utilització de l'expedient 104/1995, aprovada per la Comissió de Govern en data 05/03/1999.

MA 149/2005 Ampliació d'habitatge unifamiliar aïllat. Llicència atorgada per la JGL en data 28/04/2006.

CFO 077/2008 Sol·licitud d'ocupació o primera utilització de l'expedient MA 149/2005. Desistiment declarat per Decret núm. 2024 -3909 de data 17/10/2024.

LOCP 2427/2025 Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. En tramitació.

4. PRESSUPOST DE LES OBRES

*El pressupost d'execució material de les obres és de quaranta-sis mil quatre-cents cinquanta euros (**46.450,00 €**). Inclou gestió de residus (3.560,00 €) i seguretat i salut (2.110,00 €).*

5. TERMINIS

Termini per iniciar les obres: 6 mesos.

Termini per acabar-les: 3 anys.

Aquests terminis se computaran d'acord amb el que preveu l'article 154 LUIB.

6. INFORME TÈCNIC

Consideracions tècniques

Vista la documentació presentada en data 14 de març de 2025, amb registre d'entrada núm. 2025-E-RE-3323 consistent en el projecte de demolició d'un habitatge unifamiliar aïllat, i documents annexos, s'informa:

1. El projecte inclou la demolició total de les dues edificacions existents a la parcel·la, els paviments i soleres exteriors i la piscina, amb les següents superfícies:

- Habitatge de tres plantes (418,17 m²)*
- Edificació annexa d'una planta (77,27 m²)*
- Piscina (38,00 m²)*
- Paviments i soleres (385,30 m²)*

2. El projecte de demolició compleix essencialment amb el que estableix la



Ajuntament d' Andratx

normativa urbanística d'aplicació.

Conclusió

*Per tot quant s'ha exposat, propòs informar **FAVORABLEMENT** el projecte de 'Demolició d'edificació existent', signat pels arquitectes Asensio Peña Velázquez i Vincent Roubaud, amb visat col·legial núm. 11/01133/25 de data 05/02/2025, a l'efecte de l'atorgament de la llicència sol·licitada sempre i quan es compleixi amb caràcter general el que s'estableix a les normes i condicions específiques*. **>**

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 2 de juliol de 2026 s'emet informe tècnic favorable del el «projecte de 'Demolició d'edificació existent', signat pels arquitectes Asensio Peña Velázquez i Vincent Roubaud, amb visat col·legial núm. 11/01133/25 de data 05/02/2025».

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

«f) La demolició total o parcial de construccions i edificacions».

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 al **projecte bàsic i executiu de demolició d'edificació existent**, signat pels arquitectes Asensio Peña Velázquez i Vincent Roubaud, amb visat col·legial núm. 11/01133/25 de data 05/02/2025 i situat

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWX6XP3JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 71 de 112



Ajuntament d' Andratx

a Camí Cala en Cranc, 9, Camp de Mar, amb referència cadastral 9770610DD4797S0001EW, sol·licitat per CASA SOLEADA 2024, S.L, sempre que es compleixi amb caràcter general el que s'estableix en les normes i condicions específiques de la llicència:

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS

- Classificació del Sòl: SÒL URBÀ
- Qualificació / Categoria: CM·U1

2. PRESSUPOST

- El pressupost de les obres és de quaranta-sis mil quatre-cents cinquanta euros **(46.450,00 €)**.

3. TERMINIS

- Termini de inici de les obres: 6 mesos
- Termini de finalització de les obres: 3 anys

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 data 5 de maig de 2023, (BOIB núm. 62 de 13.05.2023).

LLEI 12/2017, D'URBANISME DE LES ILLES BALEARS (LUIB)

Aprovada definitivament pel Parlament de les Illes Balears, en data 29 de desembre de 2017 (BOIB núm. 160, de 29.12.2017).

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 núm. 51, de 22.04.2023).

MOD. NÚM. 3 DEL PLA TERRITORIAL INSULAR DE MALLORCA (PTIM)

Aprovada definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 11 de maig de 2023 (BOIB núm. 73, de 03.06.2023).

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGTENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 72 de 112



Ajuntament d' Andratx

“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 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.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 73 de 112



Ajuntament d' Andratx

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, 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 **46.450,00 €**: quaranta-sis mil quatre-cents cinquanta euros.

Expedient 3596/2026. Projecte d'Execució d'Obres				
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



Ajuntament d' Andratx

En relació amb l'expedient n. **3596/2026**, relatiu a la sol·licitud de llicència d'obra del **projecte d'execució d'un nou habitatge unifamiliar aïllat i piscina (LOCP 1917/2021)**, situat a C/ ORADA, 12, amb referència cadastral 7966206DD4776N0001MG, sol·licitat per HONORADA REOLID SANCHEZ, 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 17 de febrer de 2021, la interessada presenta sol·licitud de llicència urbanística del projecte bàsic i executiu per enderrocar un habitatge unifamiliar aïllat, unes construccions annexes i una piscina (LOCP 1917/2021), situat a C/ ORADA, 12, amb referència cadastral 7966206DD4776N0001MG, amb registre d'entrada núm. 2021-E-RE-1119.

SEGON. El 9 de juliol de 2025 s'emet la llicència urbanística d'obres del projecte bàsic i executiu per enderrocar un habitatge unifamiliar aïllat (LOCP 1917/2021) que la interessada rep en data de 10 de juliol de 2025, mitjançant registre de sortida n. 2025-S-RE-10781.

TERCER. El 20 d'abril de 2026, la interessada presenta el projecte bàsic d'execució amb registre d'entrada núm. 2026-E-RE-5262.

QUART. El 21 d'abril de 2026 s'emet requeriment de subsanació de deficiències.

CINQUÈ. El 28 de maig de 2026, la interessada presenta documentació relativa a la subsanació de deficiències amb registre d'entrada n. 2026-E-RE-7120.

SISÈ. El 15 de juny de 2026, s'emet informe relatiu a la sol·licitud de llicència d'obra del projecte executiu 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:

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGEMWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 75 de 112



Ajuntament d' Andratx

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 2/2014, DE 25 DE MARÇ: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB núm. 66, de 30-04-15).

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. PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres al projecte bàsic: 433.443,78 €

Pressupost de les obres al projecte d'execució: **423.252,52 €**

TERMINIS: No es modifiquen

3. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

El dia 04 de juliol de 2025 la JGL va atorgar llicència de bàsic i executiu d'enderroc d'habitatge i piscina i projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat. L'interessat rep la notificació electrònica en data 10/07/25.

Posteriorment, amb data 20 d'abril de 2026 i núm. de registre d'entrada 2026-E-RE-5262, es presenta projecta d'execució de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina a Cala llamp.

Consideracions tècniques

1. L'article 152 de la LUIB estableix que el projecte d'execució es aquell que desenvolupa el projecte bàsic en la determinació completa de detalls i especificacions dels materials, elements i sistemes constructius. A més, estableix que «**Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.**



Ajuntament d' Andratx

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

Atès que el projecte d'execució està presentat fora dels 9 mesos que estableix la Llei, queda extingits els efectes per ministeri legal.»

SETÈ. El 10 d'agost de 2026 s'emet informe jurídic que proposa l'extinció dels efectes per ministeri legal de la llicència urbanística de data de 9 de juliol de 2025.

VUITÈ. El 14 d'agost de 2026, la Junta de Govern Local emet certificat en el que exposa que no s'ha adoptat l'acord proposat i sol·licita ampliar la documentació i «Aclarir si es enderroca o nova construcció existeixen contradiccions en el cos de l'informe».

NOVÈ. El 18 d'agost 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: 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 2/2014, DE 25 DE MARÇ: Aprovat definitivament pel Ple del Consell Insular de Mallorca en data 16 d'abril de 2015 (BOIB núm. 66, de 30-04-15).

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. PRESSUPOST I TERMINIS:

Pressupost de les obres al projecte bàsic: 433.443,78 €

*Pressupost de les obres al projecte d'execució: **423.252,52 €***

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGWNWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 77 de 112



Ajuntament d' Andratx

TERMINIS: No es modifiquen

3. INFORME TÈCNIC:

Antecedents

El dia 04 de juliol de 2025 la JGL va atorgar llicència de bàsic i executiu d'enderroc d'habitatge i piscina i projecte bàsic de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat. L'interessat rep la notificació electrònica en data 10/07/25.

Posteriorment, amb data 20 d'abril de 2026 i núm. de registre d'entrada 2026-E-RE-5262, es presenta projecta d'execució de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina a Cala llamp.

Consideracions tècniques

Atès la tasca T/2026/17332 de l'expedient 3596/2026, en la qual s'estableix que «la JGL sol·licita aclarir si és enderroc o nova construcció atès que existeixen contradiccions en el cos de l'informe», la tècnic que subscriu informa:

2. En data 04 de juliol de 2025 la JGL va atorgar llicència de projecte **bàsic i executiu d'enderroc d'habitatge i piscina + projecte bàsic de construcció de nou habitatge unifamiliar i piscina**, per tant el projecte d'enderroc disposa de bàsic i executiu mentre que la construcció del nou habitatge i la piscina només disposa de bàsic i, per aquest motiu s'ha d'entregar projecte d'execució només de la construcció de l'habitatge i la piscina.
3. Posteriorment, en data 20 en abril de 2026 es presenta el projecte d'execució de la construcció del nou habitatge i la piscina. Aquest projecte es presenta fora termini i queda extingit per ministeri legal atès l'art. 152 de la LUIB: **«Cuando la licencia de obras se haya obtenido y solicitado mediante la presentación de un proyecto básico será preceptiva la presentación, en el plazo máximo de nueve meses desde su concesión, del proyecto de ejecución ajustado a las determinaciones del proyecto básico.**

El acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá indicar expresamente dicho deber, y la falta de presentación del proyecto de ejecución en este plazo implica, por ministerio legal, la extinción de sus efectos, en cuyo caso debe solicitarse una nueva licencia.”

Per tant, el projecte d'execució presentat fora termini (posterior als 9 mesos que

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 78 de 112



Ajuntament d' Andratx

estableix la llei) és el de construcció del nou habitatge i la piscina.»

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. L'article 152.5 de la LUIB exposa que:

«Quan la llicència d'obres s'hagi sol·licitat i obtingut mitjançant la presentació d'un projecte bàsic és preceptiva la presentació, en el termini màxim de nou mesos des de la seva concessió, del projecte d'execució ajustat a les determinacions del projecte bàsic.

L'acte administratiu d'atorgament de la llicència ha d'indicar expressament aquest deure, i la manca de presentació del projecte d'execució dins aquest termini n'implica, per ministeri legal, l'extinció dels efectes, cas en què s'ha de sol·licitar una nova llicència»

La llicència de data de 9 de juliol de 2025 incorpora aquesta advertència i els efectes de no presentar el projecte executiu dins termini. Aquesta llicència es notifica el 10 de juliol de 2025 i la interessada presenta el projecte bàsic un cop exhaurit el termini de nou mesos ja que la data límit era el 10 d'abril de 2026 i es presenta el 20 d'abril de 2026 amb núm. de registre d'entrada 2026-E-RE-5262.

TERCER. D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, el 15 de juny de 2026 s'emet informe tècnic que considera que els efectes de la llicència d'obres queden extingits en tant que el projecte d'execució s'ha presentat fora del termini legal de nou mesos. Posteriorment, el 18 d'agost de 2026 s'emet nou informe aclaratori respecte les obres que requerien del projecte d'execució que són les relatives a la construcció del nou habitatge i piscina. En tant que el projecte es presenta el 20 d'abril de 2026 es proposa l'extinció dels efectes de la llicència per ministeri legal, de conformitat amb l'article 152 de la LUIB.

QUART. De conformitat amb el que es preveu en el Decret de Batlia núm.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 79 de 112



Ajuntament d' Andratx

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.- EXTINGIR ELS EFECTES PER MINISTERI LEGAL de la llicència urbanística de data de 9 de juliol de 2025 relativa al projecte d'execució d'un nou habitatge unifamiliar aïllat i piscina (LOCP 1917/2021), situat a C/ ORADA, 12, amb referència cadastral 7966206DD4776N0001MG, sol·licitat per HONORADA REOLID SANCHEZ, de conformitat amb l'article 152.5 de la LUIB en tant que el projecte d'execució s'ha presentat un cop exhaurit el termini màxim de nou mesos i informar que s'haurà de sol·licitar una nova llicència per executar les obres.

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

a) En el 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 s'hagués interposat recurs potestatiu de reposició, i en aquest cas s'haurà d'esperar a la seva resolució.

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

- Pressupost (PEM) de les obres ascendeix a la quantitat de: 433.443,78 €, QUATRE-CENTS TRENTA-TRES MIL QUATRE-CENTS QUARANTA-TRES EUROS AMB SETANTA-VUIT CÈNTIMS D'EURO

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWX6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 80 de 112



Ajuntament d' Andratx

Expedient 84/2025. Modificacions durant l'execució de les obres				
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

En relació amb l'expedient n. **84/2025**, relatiu a la sol·licitud de **MODIFICACIÓ EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE CANVI DE COBERTA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT A SÒL RÚSTIC (LOCP 6538/2023)**, situat a Polígon 14, Camí de Can Rodella, 3 Sòl rústic, ANDRATX, amb referència cadastral 8116202DD4881N0001RI, sol·licitat per Matias Flexas Vich, 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 9 de febrer de 2024 s'emet Acord de la Junta de Govern Local pel qual es concedeix la llicència urbanística d'obra amb **PROJECTE BÀSIC I EXECUCIÓ DE CANVI DE COBERTA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT (LOCP 6538/2023)**, situat a Polígon 14, Camí de Can Rodella, 3 Sòl rústic, ANDRATX, amb referència cadastral 8116202DD4881N0001RI.

SEGON. El 30 de desembre de 2024, l'interessat presenta sol·licitud de modificació de la llicència d'obra LOCP 6538/2023 amb registre d'entrada núm.2024-E-RE-14862.

TERCER. El 21 de març de 2025 s'emet Acord de la Junta de Govern Local pel qual es concedeix la PRIMERA PRÒRROGA per a executar les obres de la llicència urbanística d'obra amb PROJECTE BÀSIC I EXECUCIÓ DE CANVI DE COBERTA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT (LOCP 6538/2023) per un termini de sis mesos.

QUART. El 12 de juny de 2025, l'Arquitecta municipal informe tècnic favorable que es transcriu a continuació:



Ajuntament d' Andratx

«1. NATURALES URBANÍSTICA DEL SÒL OBJECTE DE LA 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)

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

Zonificació: ARIP

3. ORGANISMES AFECTATS:

Patrimoni municipal: Atès que segons el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament el 16 de desembre de 2020, aquestes immobles es troba catalogat individualment amb la fixa 226-AC i un grau de protecció Parcial, consta informe Favorable del Departament de Patrimoni d'aquest ajuntament, de data 17.01.2024, referent al projecte inicial de canvi de coberta.

Serà necessari que es doni trasllat del projecte modificat al Departament de Patrimoni perquè informi el nou projecte presentat.

4. EXPEDIENTES RELACIONATS:

6882/2023: Certificat d'antiguitat.

ME-119/2003: "Picar, atarracar y pintar fachada tonalidad tierra 70 m2. Arreglo goteras"

6538/2023: Projecte de substitució de forjat de planta cobertes Atorgada per acord



Ajuntament d' Andratx

de la JGL de data 9/02/2024

838/2025: Prorroga de la llicència 6538/2023. Atorgada per acord de la JGL de data 21/03/2025 per un termini de 6mesos

5.PRESSUPOST I TERMINIS:

***Pressupost de les obres a executar: ***

pressupost original de les obres (6538/2023): 61.471,46 € (no inclou capítol de seguretat i salut)

Pressupost de les modificacions (MTO): **augment de 23.115,04€** (no inclou capítol de seguretat i salut)

Terminis: no es modifiquen

6. INFORME TÈCNIC:

Antecedents:

- En data 12 de juny de 203 es va presentar projecte de substitució de forjat de planta cobertes. El projecte bàsic i d'execució te llicència atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 09 de febrer de 2024.
- El projecte al que fa referencia aquesta llicència es el redactat per l'arquitecte tècnic José Casañas Vilamala, segons projecte amb visat COAAT Mallorca nº V-2023/04676 de data 12.06.2023, presentat amb numero de registre 2023-E-RE-5369 (expedient).
- En data 30/12/2024, amb numero de registre d'entrada 2024-E-RE-393, es presenta projecte modificació durant el transcurs de les obres.

Consideracions tècniques:

1. El projecte de substitució de forjat de planta cobertes te llicència atorgada per la Junta de Govern Local en sessió celebrada el dia 9/02/2024 (expedient 6538/2023).
2. Es tracta de un projecte d'intervenció sobre un edifici existent en sòl rústic. L'habitatge existent es anterior a 1956 i s'acredita la seva legalitat (tret del porxo de planta primera) segons Certificat d'Antiguitat emès per aquest ajuntament en data 24 de novembre de 2023 (CANT 6882/2023) i que diu literalment:

«El tècnic que subscriu, pot determinar en base a les dades anteriorment

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGJENWX6XP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 83 de 112



Ajuntament d' Andratx

exposades, que existeix dins del camí de Can Rodella, 3, amb referència cadastral número 8116202DD4881N0001RI, del sòl rústic protegit del municipi d'Andratx, un volum principal de planta baixa i planta pis, destinat a habitatge, amb diferents annexes a les façanes oest i sud, amb diferents fases o dates d'execució, tot anterior a 1956. No obstant això, sembla que el porxo de planta primera, sobre la bugaderia, ha estat reconstruït posteriorment.»

3. *Les modificacions sol·licitades durant el transcurs de les obres consisteixen en el reforç i substitució parcial de forjat de sostre de planta baixa ja que durant l'execució de les obres es varen executar algunes cales observant-se patologies al forjat interior.*

La superfície afectada per la intervenció es de 77,20m2 de forjat a reforçar i 25,70m2 de forjat que es substituirà. A mes aquestes obres fan necessari l'enderroc d'algun envà interior i la retirada d'algunes instal·lacions o sanitaris. No es preveuen més actuacions.

4. *Segons projecte presentat no s'actua a la part de la que no queda acreditada la legalitat (porxo de plant pis).*

Es tracta d'obres que corresponen a actuacions de consolidació i reforma de l'estructura existents permeses tant per la normativa urbanística vigent com per la normativa específica del catàleg i les directrius de la fitxa individualitzada.

No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni augment de volum.

5. *Les modificacions sol·licitades no impliquen variació del nombre d'habitatges autoritzat ni comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades. Segons determina l'article 156 de la LUIB «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.»*

La normativa d'aplicació a les modificacions és la vigent en el moment de concessió de la llicència originària.

6. *Vista la documentació presentada, amb numero de registre 2024-E-RE-393,*



Ajuntament d' Andratx

«Projecte de substitució de cobertes d'habitatge unifamiliar aïllat amb reforç i substitució parcial de forjat de sostre de planta baixa» redactat per l'arquitecte tècnic José Casañas Vilamala, segons projecte amb visat COAAT Mallorca nº V-2023/04676 de data 30/12/2024, s'informa que aquest compleix essencialment amb l'establert per la normativa urbanística vigent.

7. Ates que segons el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament el 16 de desembre de 2020, aquestes immobles es troba catalogat individualment amb la fixa **226-AC** i un grau de protecció Parcial, **no es podrà atorgar la llicència sol·licitada fins que es disposi d'informe favorable del Tècnic municipal de Patrimoni d'aquest ajuntament.**

Conclusió:

Per tot quant s'ha exposat, es proposa informar FAVORABLEMENT, el «Projecte de substitució de cobertes d'habitatge unifamiliar aïllat amb reforç i substitució parcial de forjat de sostre de planta baixa» redactat per l'arquitecte tècnic José Casañas Vilamala, segons projecte amb visat COAAT Mallorca nº V-2023/04676 de data 30/12/2024, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència.

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

QUART. El 13 de juliol de 2026, s'emet informe tècnic de patrimoni amb els següents condicionants:

«Por todo lo anterior se informa, por parte del Área de Patrimonio, FAVORABLE la ampliación del proyecto tramitada en el expediente 84/2025 (MTO del 6538/2023), CONDICIONADA al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- Se mantienen vigentes las condiciones establecidas en el informe técnico de Patrimonio de referencia Reg. Patrimonio 05/24 (exp. 6538/2023): en caso de hallazgo de restos u objetos culturales o arqueológicos durante la ejecución de las obras, el promotor y la dirección facultativa paralizarán inmediatamente los trabajos,



Ajuntament d' Andratx

adoptarán las medidas de protección adecuadas y lo comunicarán en el plazo de 48 horas al Consell Insular o al Ayuntamiento, a fin de que se adopten las medidas oportunas conforme a la legislación vigente.

- Una vez finalizadas las obras, es preceptiva la inspección conjunta de los técnicos municipales de Urbanismo y Patrimonio, para documentar el estado anterior y posterior de la edificación.

- La intervención en el forjado de techo de planta baja deberá ejecutarse conforme a los principios de mínima intervención, reversibilidad y compatibilidad de materiales (ICOMOS, 2003), manteniendo el sistema constructivo, la sección y el acabado visto de madera y bovedilla cerámica proyectados, sin introducir materiales o soluciones ajenas a la fábrica tradicional del inmueble.

- Se confirma que no se podrá intervenir en el porche de planta primera sobre la lavandería, al tratarse de un elemento reconstruido con posterioridad a 1956 sin licencia acreditada, conforme al certificado de antigüedad CANT 6882/2023.»

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).

A més a més, s'ha de tenir en compte el que s'indica l'informe tècnic per a la modificació durant el transcurs de les obres, en relació amb els informes sectorials dels diferents organismes amb competències en la matèria, de conformitat amb la normativa urbanística aplicable:

« 7. Ates que segons el Catàleg de Patrimoni Històric de l'Ajuntament d'Andratx aprovat definitivament el 16 de desembre de 2020, aquestes immobles es troba catalogat individualment amb la fixa 226-AC i un grau de protecció Parcial, no es podrà atorgar la llicència sol·licitada fins que es disposi d'informe favorable del Tècnic municipal de Patrimoni d'aquest ajuntament.»

Que en data de 13 de juliol de 2026 s'emet l'informe pertinent per part de l'Àrea de Patrimoni que inclou els condicionats que haurà de complir la llicència.



Ajuntament d' Andratx

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:

«Article 156. Modificacions durant l'execució de les obres

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



Ajuntament d' Andratx

en «actuacions de consolidació i reforma de l'estructura existents permeses tant per la normativa urbanística vigent com per la normativa específica del catàleg i les directrius de la fitxa individualitzada. No suposen variació dels paràmetres urbanístics ni augment de volum. (...) Les modificacions sol·licitades no impliquen variació del nombre d'habitatges autoritzat ni comporten l'alteració de les condicions d'ús del sòl, l'alçària, el volum, la situació de les edificacions o l'ocupació màxima autoritzades.» i per tant no s'han de paralitzar les obres.

SEGON.- D'acord amb l'article 254 del RLUIBM, l'1 de juny de 2026 s'emet informe tècnic favorable del “«Projecte de substitució de cobertes d'habitatge unifamiliar aïllat amb reforç i substitució parcial de forjat de sostre de planta baixa» redactat per l'arquitecte tècnic José Casañas Vilamala, segons projecte amb visat COAAT Mallorca nº V-2023/04676 de data 30/12/2024, a efectes d'atorgar la llicència sol·licitada, sempre i quan es compleixi amb les condicions generals i específiques de la llicència”

TERCER.- 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 el que s'estableix en 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 a la Junta de Govern Local la següent

PROPOSTA D'ACORD

PRIMER.- Autoritzar la **MODIFICACIÓ EN EL TRANCURS DE LES OBRES DE CANVI DE COBERTA D'HABITATGE UNIFAMILIAR AÏLLAT A SÒL RÚSTIC (LOCP 6538/2023)**, situat a Polígon 14, Camí de Can Rodella, 3 Sòl rústic, ANDRATX, amb referència cadastral 8116202DD4881N0001RI, sol·licitat per Matias Flexas Vich**, de conformitat amb el projecte «Projecte de substitució de cobertes d'habitatge unifamiliar aïllat amb reforç i substitució parcial de forjat de sostre de planta baixa» redactat per l'arquitecte tècnic José Casañas Vilamala, segons projecte amb visat COAAT Mallorca nº V-2023/04676 de data 30/12/2024, **CONDICIONAT A LES CONDICIONS DE L'INFORME DE PATRIMONI**, de data de 13 de juliol de 2026, i a la resta de condicions generals i específiques de la llicència:



Ajuntament d' Andratx

1. PARÀMETRES URBANÍSTICS:

Classificació del Sòl: SÒL RÚSTIC

Zonificació: ARIP

2. PRESSUPOST:

- **23.115,04€** (no inclou capítol de Seguretat i Salut): VINT-I-TRES MIL CENT-QUINZE EUROS AMB QUATRE CÈNTIMS d'augment pel modificat

3. TERMINIS:

No hi ha nous terminis

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.- NOTIFICAR aquesta resolució, que exhaureix la via administrativa, a l'entitat 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, podent interposar-se recurs contenciós administratiu, en el termini de sis mesos comptats a partir de l'endemà de la desestimació presumpta.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGFWX6XP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 89 de 112



Ajuntament d' Andratx

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.

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

TERCER.- Donar trasllat a la Unitat de Gestió Tributària als efectes oportuns.

· Pressupost (PEM) de les obres a modificar ascendeix a la quantitat de: **23.115,04€ (no inclou capítol de Seguretat i Salut): VINT-I-TRES MIL CENT-QUINZE EUROS AMB QUATRE CÈNTIMS d'augment pel modificat**

Expedient 9704/2025. Llicències Urbanístiques (Caducitat, Suspensió o Revocació)				
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

En relación al **expediente 9704/2025** de caducidad de la licencia urbanística del PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (LOCP 6669/2020), situada en AVINGUDA S'ALMUDAINA, 30, PORT D'ANDRATX con referencia catastral 6979310DD4767N0001RT otorgada a BUSCHNER ARKCHITEKTEN SL^{*,**} 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 conformidad con los siguientes,

ANTECEDENTES

PRIMERO. En fecha 4 de marzo de 2022, la Junta de Govern Local emite certificado en el que acuerda: *"Conceder licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto refundido registrado en fecha 27 de octubre de 2021 (2021-E-RC-8268), expediente*



Ajuntament d' Andratx

6669/2020, solicitado por BUSCHNER ARKCHITEKTEN SL, situada en AVINGUDA S'ALMUDAINA, 30- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 6979310DD4767N0001RT, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra y con los condicionantes establecidos en la autorización de AESA”.

El 19 de abril de 2023 se emite informe técnico favorable del proyecto de ejecución (exp. 8231/2022).

SEGUNDO. El 11 de diciembre de 2025 se emite certificado de plazos en el que se expone lo siguiente:

*“En cumplimiento de lo mencionado anteriormente, la técnica que suscribe hace constar que, salvo error u omisión, y examinada la documentación existente en esta Administración y a mi alcance, el plazo de finalización para la ejecución de las obras de la licencia urbanística nº 6669/2020 finalizaban en fecha **24 de abril de 2025.**»*

TERCERO. El 18 de febrero de 2026 la Celadora Municipal emitió informe haciendo constar que *“Personada en la citada situació es comprova que no s'està executant cap obre a la parcel·la, no hi ha el cartell informatiu i pareix que està en estat d'abandó.*

Vistes les fotografia de informe d'inspecció de data 12/07/2023 que consten a l'expedient 3997/2022, dir que l'estat de la parcel·la és el mateix, encara que la vegetació ha crescut.

Per tant, s'entén que no s'han iniciat les obres descrites a l'expedient 6669/2020 i 8231/2022.”

CUARTO. El 11 de mayo de 2026, la Arquitecta municipal emite informe que se transcribe a continuación:

“Visto que, en relación con la siguiente licencia urbanística:

Nº de licencia:	<i>Construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.</i>
6669/2020	<i>Otorgada por acuerdo de la JGL en sesión celebrada el día</i>
Proyecto Básico	<i>04/03/2022.</i>
8231/2022	<i>Informe técnico favorable de fecha 19/04/2023.</i>
Proyecto de	



Ajuntament d' Andratx

Ejecución

La licencia urbanística caduca cuando concurren las condiciones a que se refiere el artículo 154.5 de la LUIB. En este caso, el órgano competente para su otorgamiento así lo ha de declarar y ha de acordar la extinción de sus efectos, de oficio o a instancia de terceras, con la tramitación previa de expediente al efecto que requiere entre otras cosas, informe técnico, que verifique el incumplimiento de los plazos por parte de la persona titular de la licencia.

Por tanto y en cumplimiento con el artículo 154.2 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Illes Balears, se emite el siguiente,

INFORME TÉCNICO

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

Nombre y Apellidos/Razón Social
BUSCHNER ARKCHITEKTEN, S.L, representado por D. Bartolomé Nicolau Mayol

Para la realización de la siguiente actuación urbanística:

Tipo	Objeto
6669/2020	Construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina.

En el siguiente emplazamiento:

Referencia catastral	Localización
6979310DD4767N0001RT	AV. S'ALMUDAINA, 30

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

expediente	Objeto	plazos
6669/2020	Proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina. Otorgada por acuerdo JGL en sesión celebrada el día 04/03/2022	6 mes (inicio) 24meses (finalización)
8231/2022	Proyecto de ejecución del expediente 6669/2020	No se modifican los plazos



Ajuntament d' Andratx

	Informe técnico favorable de fecha 19/04/2023 .	
PROG 285/2024	prórroga del inicio de las obras del expediente 6669/2020. Otorgada el día 23/02/2024	3meses (inicio)

TERCERO. La licencia se otorgo con un plazo de inicio de las obras de 6

meses (más una prórroga de 3 meses para el inicio) y de 24 meses para su ejecución, que se empiezan a computar desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde la presentación, según determina el artículo 154 de la LUIB.

Consta Informe técnico favorable del proyecto de ejecución de fecha 19/04/2023 y este fue notificado en fecha 21/04/2023.

CUARTO. Que consta informe de inspección tras la visita realizada por parte de la celadora municipal, y que según informe emitido de fecha 18/02/2026 se comprueba lo siguiente:

“Personada en la citada situació es comprova que no s'està executant cap obre a la parcel·la, no hi ha el cartell informatiu i pareix que està en estat d'abandó.
Vistes les fotografia de informe d'inspecció de data 12/07/2023 que consten a l'expedient 3997/2022, dir que l'estat de la parcel·la és el mateix, encara que la vegetació ha crescut.
Per tant, s'entén que no s'han iniciat les obres descrites a l'expedient 6669/2020 i 8231/2022.”

QUINTO. Que consta informe jurídico de fecha 03/12/2025 concluyendo que: “el plazo de finalización para la ejecución de las obras de la licencia urbanística nº 6669/2020 finalizaban en fecha **24 de abril de 2025**.”

SEXTO. En conclusión a lo expuesto, se ha comprobado que la situación descrita ha producido un incumplimiento de los plazos de 6 meses (más una prórroga de 3 meses para el inicio) y 24 meses de las obras concedidos en la licencia, y de la fecha indicada en el informe jurídico citado en el punto anterior.

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



Ajuntament d' Andratx

Illes Balears.”

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada día 4 de marzo de 2022, emite certificado en el que acuerda: *“Conceder licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada con piscina, proyecto refundido registrado en fecha 27 de octubre de 2021 (2021-E-RC-8268), expediente 6669/2020, solicitado por BUSCHNER ARKCHITEKTEN SL, situada en AVINGUDA S'ALMUDAINA, 30- PORT D'ANDRATX- ANDRATX, referencia catastral 6979310DD4767N0001RT, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra y con los condicionantes establecidos en la autorización de AESA”.*

En la licencia original LOCP 6669/2020 se establecen los siguientes condicionantes y plazos de ejecución:

“G) PLAZOS:

Plazo de Iniciación: 6 MESES

Plazo de Ejecución: 24 MESES”

(...)

15ª) Duración de la obra: La obra debe ejecutarse en el plazo prescrito causando la mínima incidencia en la utilización de viales, aceras y aparcamientos.”

Respecto las condiciones particulares se establece lo siguiente:

“1ª) El Plazo de Ejecución de la presente Licencia Urbanística es de 24 meses. Estos plazos se computan desde la fecha de comunicación del acto de otorgamiento de la licencia, en el caso de haberse obtenido de acuerdo con un proyecto básico y de ejecución; y desde la comunicación expresa del acto de validación del proyecto de ejecución o del transcurso del plazo de un mes desde su presentación al que se refieren el apartado 6 del artículo 140 de la LOUS y el apartado 6 del artículo 376 de su Reglamento para la isla de Mallorca.

2ª) Si no se presenta el proyecto de ejecución en el plazo establecido por el ministerio legal se producirá la extinción de los efectos de la presente licencia.”

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 94 de 112



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO. Atendiendo a la normativa urbanística vigente en el momento de concesión de la licencia LOCP 6669/2020, esto es, la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de Urbanismo de las Islas Baleares (LUIB), el artículo 154 sobre la eficacia temporal y caducidad de la licencia expone que:

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

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

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

(...)

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

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

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

****TERCERO.** **La caducidad debe ser declarada por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, que es el órgano competente para conceder las licencias, de acuerdo con el precepto mencionado, en concordancia con lo previsto en el Decreto

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 95 de 112



Ajuntament d' Andratx

de Alcaldía Presidencia núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local, corregido por Decreto de Alcaldía Presidencia núm. 2337, de 14 de mayo de 2025.

De conformidad con los hechos y fundamentos jurídicos, se eleva la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO.- INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE DECLARACIÓN DE CADUCIDAD de la licencia urbanística del PROYECTO BÁSICO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA CON PISCINA (LOCP 6669/2020), situada en AVINGUDA S'ALMUDAINA, 30, PORT D'ANDRATX con referencia catastral 6979310DD4767N0001RT otorgada a BUSCHNER ARKCHITEKTEN SL

SEGUNDO.- OTORGAR UN TRÁMITE DE AUDIENCIA a la parte interesada para que en el plazo de **15 días** pueda presentar alegaciones y presentar todos aquellos documentos que estime pertinentes.

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

Expedient 4836/2024. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització				
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

En relación al expediente con referencia n.º **4836/2024**, incoado en este Ayuntamiento por STEFAN MARTIN EISSLER**, ** correspondiente a la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de **“REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE, UBICADA EN LA CALLE DEL CARMEN, 34A, EN ANDRATX” LO 2847/2019 (antes LO 17/2018)**, con referencia catastral 07005A010000190001TB, 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 ACUERDO**, de conformidad con los siguientes



Ajuntament d' Andratx

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 11 de marzo de 2022, la Junta de Govern Local emite acuerdo en el que se concede la *“licencia urbanística al proyecto básico de rehabilitación de vivienda existente presentado en fecha 26 de junio de 2021 (2021-E-RE-5261), expediente 2847/2019, solicitado por el SR. STEFAN MARTIN EISSLER, situada en CARRER DEL CARME, 34 A- ANDRATX, debiendo cumplir con las normas y condiciones generales y específicas establecidas en la licencia de obra y condicionado a las prescripciones señaladas en el informe del Técnico Municipal de Patrimonio de fecha 09 de noviembre de 2021”*.

SEGUNDO. El 30 de mayo de 2024, STEFAN MARTIN EISSLER solicita la licencia de primera ocupación de la LOCP 17/2018, con registro de entrada núm. 2024-E-RE-6391.

SEGUNDO. El 11 de junio de 2024 se emite requerimiento de subsanación de deficiencias.

TERCERO. El 30 de octubre de 2025, el interesado presenta documentación con registro de entrada núm. 2025-E-RE-19099.

CUARTO. El 5 de noviembre de 2025. se emite nuevo requerimiento de subsanación de deficiencias.

QUINTO. El 28 de enero de 2026 se emite informe técnico con deficiencias en el que se concluye lo siguiente:

“Se deberán aportar planos “as built” con las modificaciones realizadas y detectadas tras la visita de inspección, citadas en el primer punto:

1.El desarrollo de la escalera en su último tramo al llegar a la planta altillo es recto en vez de girar al llegar a la última planta.

2.La posición de ese tramo de la escalera en planta tampoco coincide con los planos de la licencia de obra, que aparece desplazada lateralmente del muro unos 45cm aproximadamente.

3.En la doble altura que hay en los planos en la planta altillo, se ha continuado el forjado del suelo. En ese último tramo hay una altura libre inferior a la habitable.

Los planos que se presenten deberán ir firmados por el técnico competente y



Ajuntament d' Andratx

visados por el colegio oficial.”

SEXTO. El 17 de abril de 2026 se emite nuevo informe técnico de deficiencias relativas al informe técnico de patrimonio de fecha de 9 de noviembre de 2021:

“3º.- Sin embargo, revisado el informe del técnico de Patrimonio municipal de fecha 09/11/2021 favorable condicionado respecto de la licencia LO 17/2018 (2847/2019) objeto de este final de obra, indicaba la siguiente condición:

«S’aportará un compendi o memòria documental i gràfica, de totes les actuacions desenvolupades dins aquest bé immoble incloent el control de les obres per tècnic competent. I així, poder valorar els canvis provocats per aquesta obra i l’afectació al elements amb valors històrics o arquitectònics que pugui aparèixer. Sense aquesta documentació no es podrà realitzar l’acreditació de finalització de les obres.»

Conclusión

Se deberán aportar los documentos exigidos por el técnico municipal de Patrimonio indicados en el informe de fecha 09/11/2021 que se menciona en el punto anterior, que serán condición para la obtención del Certificado Final de obra.”

SÉPTIMO. El 19 de mayo de 2026, el interesado presenta documentación relativa a la subsanación de deficiencias con registro de entrada núm. 2026-E-RE-6560.

OCTAVO. El 16 de junio de 2026 se emite informe técnico relativo a la subsanación de deficiencias de Patrimonio que se expone a continuación:

“Examinat l’informe presentat, s’acredita el següent:

— L’estat previ de l’immoble era de complet abandonament assimilable a ruïna: tant el forjat de planta primera com la coberta s’havien esfondrat. L’estudi estratigràfic identifica dues fases constructives: un volum septentrional (nucli primigeni, s. XVIII) de maçoneria irregular de pedra local travada amb morter de calç, i un volum meridional (ampliació posterior, ss. XIX-XX) de carreus de marès de tall industrial.

— Les façanes han estat tractades amb morter de calç. S’han conservat totes les obertures originals de la façana occidental, mantenint l’eix vertical entre plantes. A la façana meridional s’han practicat dues finestres en substitució d’una porta cegada i una finestra preexistents, sense afectació de cap element de valor patrimonial.

— A la planta primera s’han conservat totes les obertures originals. Als murs



Ajuntament d' Andratx

mestres s'ha deixat la fàbrica vista consolidada amb morter de calç. Durant les obres s'ha identificat i conservat un arc cegat d'origen medieval a la mitgera septentrional —que marca la línia de façanes del recinte emmurallat d'Es Pantaleu (s. XV)— i una pedra embotida al cantó nord-est, probable resta d'un sistema de defensa tipus matacà. La pedra ha quedat vista i l'arc protegit amb morter de calç. S'ha restaurat així mateix el finestró esplandit del parament interior oriental, element de valor etnològic i cronològic de l'arquitectura tradicional d'Andratx del s. XVIII.

— La coberta ha estat executada amb un vessant cap al sud (sobre terrassa transitable de planta primera), en lloc del vessant original cap a l'est, per impossibilitat material de vessar sobre la propietat veïnada. S'ha mantingut una tipologia de canonada tradicional de ceràmica. S'ha optat per no reconstruir la planta segona a l'alçada original, reduint el volum construït i l'impacte visual sobre el conjunt. Aquestes decisions s'avaluen positivament des del punt de vista patrimonial, en tant que responen a criteris de mínima intervenció i prudència patrimonial d'acord amb els Principis ICOMOS 2003.

Cinquè.- La intervenció efectuada s'ha dut a terme respectant els valors patrimonials de l'immoble protegit per la fitxa CH71 del Catàleg del Patrimoni Històric d'Andratx, i és compatible amb el grau de protecció Ambiental que li és d'aplicació. Es deixa constància que el canvi de vessant de coberta (originalment cap a l'est, executat cap al sud) constitueix una modificació respecte a la tipologia original de l'edifici, justificada per la impossibilitat material de vessar sobre la propietat veïnada i avalada per l'informe arqueològic presentat.

Per tot l'anterior s'informa, per part de l'Àrea de Patrimoni, FAVORABLE el compliment de les prescripcions núm. 2, 3 i 4 de l'informe favorable condicionat de març de 2022 (RG.PAT: 170-21, exp. 2847/2019), acreditades mitjançant l'informe final de control arqueològic presentat. Quant a la prescripció núm. 1 (vigència exp. de Ruïna 03/2015) i la prescripció núm. 5 (inspecció prèvia i posterior per tècnics municipals), el seu compliment haurà de ser verificat per les àrees competents en el marc del procediment de Llicència d'Ocupació. Es considera acreditada la finalització de les obres des del punt de vista patrimonial, condicionada a la verificació de les prescripcions núm. 1 i 5 per part de les àrees corresponents.

Aquest és l'informe tècnic que emetem segons la documentació existent en aquesta



Ajuntament d' Andratx

administració, els valors històrics i patrimonials d'aquest immoble protegit, el nostre lleial saber i entendre, sense perjudici de superior criteri millor fonamentat en Dret.”

NOVENO. El 19 de junio de 2026, se emite informe técnico que se transcribe a continuación:

“INFORME TÉCNICO:

1º.- *El 27 de enero de 2025, el técnico que suscribe realizó una inspección ocular, comprobándose que las obras **NO** habían sido realizadas en su totalidad conforme la licencia LO 17/2018 (2847/2019), que obtuvo licencia en su día. Las obras que no coincidían con la licencia otorgada eran:*

- 1. El desarrollo de la escalera en su último tramo al llegar a la planta attillo es recto en vez de girar al llegar a la última planta.*
- 2. La posición de ese tramos de la escalera en planta tampoco coincide con los planos que aparece desplazada lateralmente del muro unos 45cm aproximadamente.*
- 3. En la doble altura que hay en los planos en la planta attillo se ha continuado el forjado del suelo, a pesar de tener una altura inferior a la habitable.*

2º.- *Constan planos “as built” presentados en fecha 26/02/2026 con registro de entrada número 2026-E-RE-2541 (núm. de visado 11/02791/26 de fecha 24/02/26), recogiendo las modificaciones detectadas en la visita de inspección. Estas modificaciones presentadas se adaptan a lo permitido según la instrucción interna de fecha 7/01/16.*

3º.- *Consta final de obra del técnico director de la obra, con núm. de visado 11/11153/23 de fecha 07/11/2023, presentado en fecha 30/05/2024 con registro de entrada número 2024-E-RE-6391.*

4º.- *Consta certificado de eficiencia energética firmado y presentado en fecha 26/10/2025 con registro de entrada número 2025-E-RE-13907, debidamente inscrito en el registro de certificación energética de edificios, de fecha 28/12/2023, núm. de inscripción 7881268 y núm. de expediente: 2023/12761.*

5º.- *Consta informe FAVORABLE del Departamento de Patrimonio del Ayuntamiento de fecha 16/06/2026, al cumplimiento de las condiciones establecidas en la licencia del informe técnico de Patrimonio de fecha 09/11/2021.*

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGWNWXP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 100 de 112



Ajuntament d' Andratx

6º.- 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 30/05/2024 y registro número 2024-E-RE-6391. Por todo ello, se considera el **presupuesto de ejecución material actualizado de las obras, por un importe de CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS DE EURO (139.889,26.-€.)**

7º.- 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 (P.E.M.) y Observaciones
LO 17/2018 (2847/2019)	Proyecto básico de <i>rehabilitación de vivienda existente.</i> Concedida por Junta de Gobierno <i>Local en sesión de fecha 11 de marzo de 2022.</i>	139.889,26.-€.
6087/2022	Proyecto de ejecución de <i>rehabilitación de vivienda existente.</i> Informa técnico favorable de fecha <i>19 de agosto de 2022.</i>	

TOTAL: 139.889,26.-€.

7º.- Se adjuntan fotografías.

(...)

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JN1QER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 101 de 112



Ajuntament d' Andratx

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 LO 17/2018(2847/2019) solicitado, se correspondería con **1 vivienda y un total de 2 plazas**.

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

DÉCIMO. El 22 de junio de 2026, el Jefe de la Unidad de Cartografía emite informe en el que expone que:

«1.- Final d'obra corresponent a rehabilitació d'habitatge existent , c/ del Carmen (ref. Cadastral 0112710DD5801S0001FL)

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 :

- **0112710DD5801S0001FL**, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:

Carrer del Carme, N°. 34A»

UNDÉCIMO. El 1 de julio de 2026 se emiten las liquidaciones correspondientes.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS



Ajuntament d' Andratx

PRIMERO.- 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 el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo para la Isla de Mallorca (RGLOUS).

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 382 del RGLOUS, el cual indica que:

“1. La licencia de ocupación o de primera utilización, tiene por finalidad verificar el cumplimiento de las condiciones de la licencia urbanística, comprobar la adecuación al proyecto autorizado de las obras de las edificaciones o de las instalaciones realizadas, y autorizar su puesta en uso.

2. La persona interesada debe solicitar la licencia de ocupación o de primera utilización 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 en el régimen jurídico de las licencias urbanísticas, la licencia de ocupación o de primera utilización únicamente puede otorgarse cuando las obras ejecutadas se ajustan íntegramente a la licencia concedida previamente y a la normativa aplicable.

Según el informe técnico emitido, se comprueba que las obras habían sido realizadas de conformidad con la licencia concedida de las obras de “REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE, UBICADA EN LA CALLE DEL CARMEN, 34A, EN ANDRATX” LO 2847/2019 (antes LO 17/2018).

De acuerdo con el artículo 371 del RGLOUS, en fecha 19 de junio de 2026, la



Ajuntament d' Andratx

Arquitecta municipal emitió informe favorable “a los efectos del otorgamiento del otorgamiento del certificado municipal acreditativo de final de obra.”

CUARTO.- Procede su resolución por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, de conformidad con lo previsto en el Decreto de Alcaldía Presidencia, núm. 1625/2023, de 19 de junio, de constitución de la Junta de Gobierno Local.

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 “REHABILITACIÓN DE VIVIENDA EXISTENTE, UBICADA EN LA CALLE DEL CARMEN, 34A, EN ANDRATX” LO 2847/2019 (antes LO 17/2018), con referencia catastral 07005A010000190001TB, solicitada por STEFAN MARTIN EISSLER.

1º.- El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS DE EURO **(139.889,26.-€.)**

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

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

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENW6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 104 de 112



Ajuntament d' Andratx

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: CIENTO TREINTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL EUROS CON VEINTISÉIS CÉNTIMOS DE EURO (139.889,26.-€.)

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

QUINTO.- Dar traslado al Consell de Mallorca.

Expedient 10129/2025. Llicència d'Ocupació o Primera Utilització				
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

En relación al expediente con referencia n.º **10129/2025**, incoado en este Ayuntamiento por HOLDING DELI 2022, SL correspondiente a la solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de "**CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA** (LOCP 7422/2019, MTO 9111/2023 y MD 9639/2024)», ubicadas en CALLE PRUNERA, 15 A, ANDRATX. Ref. Catastral: 0662610DD5706S0001UU, 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 los siguientes

ANTECEDENTES

PRIMERO. El 7 de octubre de 2022 se emite certificado de acuerdo de la Junta de Govern Local por el que se otorga la licencia urbanística al proyecto básico de construcción de vivienda unifamiliar aislada y piscina, proyecto registrado en fecha 24 de septiembre de 2021. registro de entrada núm 2021-E-RE-7769.



Ajuntament d' Andratx

SEGUNDO. El 18 de diciembre de 2025, HOLDING DELI 2022, presenta solicitud de licencia de primera ocupación o utilización de las obras de “CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA (LOCP 7422/2019, MTO 9111/2023 y MD 9639/2024)», ubicadas en CALLE PRUNERA, 15 A, ANDRATX. Ref. Catastral: 0662610DD5706S0001UU, con registro de entrada núm 2025-E-RE-16279.

TERCERO. El 30 de marzo de 2026 se emite informe técnico con deficiencias.

CUARTO. El 23 de abril de 2026, el interesado presenta documentación relativa a la subsanación de deficiencias con registro de entrada núm 2026-E-RE-5436.

QUINTO. El 30 de abril de 2026, se presentan nuevos planos “as built”, con registro de entrada núm. 2026-E-RE-5753.

SEXTO. El 19 de mayo de 2026, se emite nuevo informe técnico con deficiencias.

SÉPTIMO. El 19 de junio de 2026, el promotor de las obras presenta documentación de subsanación de deficiencias con registro de entrada núm. 2026-E-RE-8311.

OCTAVO. El 3 de julio de 2026 se emite informe técnico favorable que se transcribe a continuación:

«1. INFORME TÈCNIC:

En relació a la sol·licitud presentada a aquestes oficines per Holding Deli 2022 S.L. amb RGE núm. 2025-E-RE-16279 de 18 de desembre de 2025, per a l'obtenció de la llicència d'ocupació o de primera utilització de construcció d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina, situada a c/ Prunera, 15A, de Port d'Andratx del TM d'Andratx, conforme les obres s'han executat d'acord amb la llicència atorgada, s'informa que:

- 1. Consta certificat tècnic, visat pel Col·legi Oficial d'Aparelladors i arquitectes tècnics de Mallorca (núm. de visat V-2023/00925 de dia 18 de novembre de 2025).*
- 2. Consta inscripció en el registre de certificats d'eficiència energètica d'edificis. La qualificació energètica de l'edifici és A. El núm. de registre és 52025/22939. El certificat de inscripció es vàlid fins dia 02/10/2035.*
- 3. Consta informe de l'estat de les escomeses d'aigües residuals i pluvials (RGE: 2025-E-RE-16279) signat pel tècnic.*
- 4. En compliment amb l'article 53 del Decret Llei 3/2024 l'acte administratiu d'atorgament de la llicència haurà d'especificar, expressament, cada una de*



Ajuntament d' Andratx

les unitats habitables i/o locals que són objecte del projecte amb expressa menció al seu nombre de places autoritzades d'acord amb les determinacions del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions d'amidament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat d'habitatges, així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat.

*L'edifici objecte del present expedient disposa d'un habitatge unifamiliar aïllat amb una ocupació de **02** places.*

- 5. Amb aquesta sol·licitud de llicència de primera ocupació no es varen presentar plànols «as built» amb modificacions executades durant l'obra.*
- 6. En data 25 de març es realitza una visita de inspecció i es comprova que les obres no s'ajusten al projecte amb llicència núm. 7422/2019 i MTOS 9111/2023 i 9639/2024.*
- 7. Posteriorment, la tècnic que subscriu va fer informe de deficiències. Per esmenar aquestes deficiències es presenten plànols «as built» adaptant els plànols a l'obra executada. Aquestes modificacions compleixen amb la normativa d'aplicació.*

*Aquestes modificacions presentades s'ajusten a les obres descrites a l'apartat 2 de l'art. 156 de la LUIB i, a més, son modificacions que es poden presentar amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació d'acord amb la circular signada per la Cap d'àrea d'urbanisme de dia 07/01/2016: **«Sempre que per part del promotor o els tècnics redactors dels projectes s'entengui que no existeixen modificacions substancials, i als efectes de l'agilització d'expedients i tramitació municipal, es podrà acceptar per a la seva tramitació, documentació escrita i/o gràfica actualitzada del projecte juntament amb la sol·licitud del final d'obra o primera ocupació, per a la seva tramitació conjunta, resolució o autorització que, si és el cas, haurà de ser autoritzada per l'òrgan municipal competent.»***

El cost d'execució presentat pel promotor és un preu raonable per la construcció d'aquest habitatge i per tant, s'accepta aquest cost d'execució d'obra aportat pel promotor.

Pressupost total actualitzat: 3.534.213,81 €

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGJENW6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 107 de 112



Ajuntament d' Andratx

Expedient	Descripció	Valoracions	Valoracions actualitzades
7422/2019	Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. P. bàsic. Atorgada per JGL 07 d'octubre de 2022.	641.876,63 €	3.534.213,81 €
1551/2023	Construcció d'habitatge unifamiliar aïllat i piscina. P. executiu. Informe tècnic favorable de data 08 de març de 2023.	641.876,63 €	3.534.213,81 €
9111/2023	Modificacions en el transcurs de les obres (P. Bàsic + Executiu) Atorgada per JGL 17 de gener de 2025.	641.876,63 €	3.534.213,81 €
7776/2024	Pròrroga 1 ^a Decret de desistiment núm. 2024-4579.		
9639/2024	Modificacions en el transcurs de les obres (P. Bàsic + Executiu) Atorgada per JGL 11 de juliol de 2025.	641.876,63 €	3.534.213,81 €
2322/2025	Pròrroga 1 ^a Atorgada per JGL 30 de maig de 2025.	Falta per executar el 29.67 % de 641.876,63 € = 190.444,79 €	Falta per executar el 29.67 % de 3.534.213,81 € = 1.048.601,24 €
10129/2025	Certificat de primera ocupació	3.534.213,81 €	3.534.213,81 €

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGFWX6XP33JN1QER4D
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 108 de 112



Ajuntament d' Andratx

S'adjunten fotografies de la visita realitzada en data 25 de març de 2026

(...)

*Per tot quant s'ha exposat, s'informa **FAVORABLEMENT**, a efectes d'atorgament de la llicència d'ocupació o de primera utilització, amb una valoració actualitzada de l'obra de **3.534.213,81 €**»*

NOVENO. El 13 de julio 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 d'habitatge unifamiliar aïllada i piscina, c/ Prunera, 15A (ref. **Cadastral 0662610DD5706S0001UU**)*

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 :

*- **0662610DD5706S0001UU**, a dia d'avui el que s'ha sol·licitat anteriorment es correspon amb:*

Carrer Prunera, Nº. 15A (accés a l'habitatge + accés de vehicles)»

DÉCIMO. El 14 de julio de 2026 se emiten las liquidaciones oportunas.

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 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. El artículo 146.1. m) de la LUIB dispone que están sujetos a licencia

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGFWX6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 109 de 112



Ajuntament d' Andratx

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 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.

Según el informe técnico emitido, las obras se ajustan esencialmente al proyecto para el que se otorgó la licencia LOCP 7422/2019, y que las *“modificacions presentades s'ajusten a les obres descrites a l'apartat 2 de l'art. 156 de la LUIB i, a més, son modificacions que es poden presentar amb la sol·licitud de la llicència de primera ocupació d'acord amb la circular signada per la Cap d'àrea d'urbanisme de dia 07/01/2016”*

Según lo establecido en la Instrucción del Área de Urbanismo de fecha 7 de enero de 2016, referente al requerimiento de documentación para la tramitación de la licencia de primera utilización y ocupación, en caso de existir modificaciones no sustanciales del proyecto, justificadas por el técnico redactor, se podrán presentar junto con los anteriores documentos, para su tramitación conjunta.

CUARTO. De acuerdo con el artículo 254 del RLUIBM, en fecha 4 de junio de 2026, la Arquitecta municipal emitió informe favorable “a los efectos de otorgamiento de la licencia de primera ocupación”.

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWV6XP33JNLQER4D
Verificació: <https://andratx.sedelectronica.es/>
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 110 de 112



Ajuntament d' Andratx

QUINTO. De conformidad con lo dispuesto en 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 Illes Balears, los ayuntamientos deben remitir al Consell Insular de Mallorca una copia de las licencias de ocupación o de primera utilización que otorguen.

Asimismo, el acto administrativo de otorgamiento de la licencia deberá especificar expresamente cada una de las unidades habitables y/o locales que constituyen el objeto del proyecto, con mención expresa de su número de plazas autorizadas, de conformidad con las determinaciones establecidas en el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

Por todo ello, se informa que con relación al certificado de primera ocupación correspondiente con el expediente 10129/2025 solicitado, se correspondería con una vivienda unifamiliar y dispone de una ocupación máxima de 2 plazas.

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

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 licencia de ocupación o de primera utilización de las obras de **“CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA** (LOCP 7422/2019, MTO 9111/2023 y MD 9639/2024)», ubicadas en CALLE PRUNERA, 15 A, ANDRATX. Ref. Catastral: 0662610DD5706S0001UU, solicitada por HOLDING DELI 2022, SL.

El presupuesto total actualizado asciende a la cantidad de: TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y ÚN CÉNTIMOS (3.534.213,81 €).

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

ACTA DE JUNTA DE GOVERN
Número: 2026-0034 Data: 25/08/2026

Codi Validació: AHGFJPTGENWXP33JNLQER4D
Verificació: https://andratx.sedelectronica.es/
Document signat electrònicament des de la plataforma esPublico Gestiona | Pàgina 111 de 112



Ajuntament d' Andratx

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.

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

- El presupuesto total actualizado de la asciende a la cantidad de: TRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS TRECE EUROS CON OCHENTA Y ÚN CÉNTIMOS (**3.534.213,81 €**).

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

QUINTO. Dar traslado al Consell Insular de Mallorca, de conformidad con lo dispuesto en 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 Illes Balears.

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

DOCUMENT SIGNAT ELECTRÒNICAMENT

